



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, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, comunica la siguiente

### **INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

Ayco publica solicitud de exención de Opa presentada por EUROFONDO en virtud del artículo 8d del Real Decreto 1066/2007.

Madrid, 27 de junio de 2024

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

*A.A. Don Ángel Benito Benito y Don Jorge Pereiro Couceiro*  
Dirección General de Mercados Primarios  
Calle Edison 4  
Madrid 28006

Madrid, a 21 de junio de 2024

### **SOLICITUD DE EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE FORMULAR UNA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES SOBRE LA TOTALIDAD DEL CAPITAL SOCIAL CON DERECHO A VOTO DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.”**

---

Muy Sres. Nuestros,

En su reunión celebrada el pasado día 26 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas de **“AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.”** (**“AYCO”** o **“la Sociedad”**), debidamente convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad en virtud del acuerdo adoptado por dicho órgano el 23 de mayo de 2023, aprobó bajo el punto primero del orden del día de carácter extraordinario, y con el voto favorable de la totalidad de los accionistas presentes o representados en la Junta, que representaban el 78,89 % del capital, el aumento del capital social por compensación de créditos por importe de 4.556.190,00 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Asimismo, la Junta General de Accionistas, como punto segundo del orden del día de carácter extraordinario, aprobó con el voto favorable de la totalidad de los accionistas presentes o representados en la Junta, que representaban el 78,89 % del capital, una ampliación de capital dineraria de hasta 12.000.000,00 €, para la que la Sociedad cuenta con compromisos de inversión de tres (3) inversores por importe de 10.000.000,00 €. Estos recursos económicos permitirán a la Sociedad poder llevar a cabo su plan de negocio y, por tanto, obtener la recuperación financiera a largo plazo.

En atención a los términos y condiciones del aumento de capital y al compromiso de capitalización de créditos asumido por **“EUROFONDO, S.A.”**, sociedad española con domicilio en c/ Colón 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111 (en adelante, **“EUROFONDO”**), como consecuencia de la perfección del aumento de capital por compensación de créditos esta entidad superará el umbral del 30% establecido por el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el **“RD OPAS”**) sobre la totalidad del capital con derecho a voto de la Sociedad. La ampliación de capital por compensación de créditos se encuentra sujeta a la concesión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**“CNMV”**) a EUROFONDO de la exención de la obligación de lanzar una OPA sobre la totalidad del capital social con derecho a voto de AYCO, objeto de la presente solicitud.

De conformidad con lo establecido en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS, no será obligatoria la formulación de una OPA en los supuestos de *“adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave o inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad”*.

En consecuencia, y por medio del presente escrito, EUROFONDO considera que la ampliación de capital por compensación de créditos, conjuntamente con la ampliación de capital dineraria para la que la Sociedad cuenta con compromisos de suscripción por importe de 10.000.000,00 €, cumplen con lo establecido en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS, y que en consecuencia no resulta exigible a EUROFONDO la obligación de formular una OPA sobre la totalidad de las acciones de AYCO con derecho a voto, al concurrir en este caso las circunstancias señaladas en el citado artículo.

Por todo ello, solicita a la CNMV, a la que respetuosamente se dirige, que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8d) del Real Decreto de Opas conceda a EUROFONDO la exención de la obligación de formular una OPA, sobre la totalidad de las acciones de AYCO con derecho a voto, por concurrir las circunstancias señaladas en el mencionado artículo en base a las consideraciones que se detallan en la presente solicitud.

**INDICE:**

	<b>Pág.</b>
<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
1.1. Contextualización del objeto social, funcionamiento y estructura de AYCO	5
1.2. Situación de tensión de tesorería de AYCO tras un proceso de ampliación de capital frustrado	5
1.3. Reestructuración de la deuda de AYCO	6
1.4. La deuda existente con VSO	7
1.5. Reestructuración de la deuda VSO	7
1.6. Los créditos a convertir o capitalizar	9
1.7. Información sobre EUROFONDO	10
1.8. Ampliación de capital dineraria	10
1.9. Participación de EUROFONDO y posible composición accionarial tras el aumento de capital	12
1.10. Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 26 de junio de 2023	14
1.11. Concesión de Financiación participativa convertible por parte de EUROFONDO	15
<b>2. CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPENSA DEL ARTÍCULO 8 d) del RD OPAS.</b>	<b>16</b>
2.1. Aplicación de la exención de formular OPA en el presente supuesto	16
2.2. Peligro grave e inminente para la viabilidad económica y financiera de la compañía	17
2.3. Adquisición de una participación de control mediante la capitalización de los préstamos	21
2.4. Operación concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de Ayco	21
2.4.1. Desarrollo del Plan de Negocio concebido para garantizar la recuperación financiera a largo plazo	21
2.4.2. Estabilización del balance de la compañía	24
2.4.3. Ampliación de capital dineraria	26
2.5. Cambios en el gobierno corporativo de Ayco	31
<b>3. CONCLUSIONES</b>	<b>33</b>
<b>4. SOLICITUD</b>	<b>34</b>

## **ANEXOS:**

- I. CUENTAS ANUALES DE 2023 DE EUROFONDO
- II. PLAN DE NEGOCIO DE AYCO
- III. ACTA DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 26 DE JUNIO DE 2023
- IV. CERTIFICACIÓN DEL ACTA DEL CONSEJO CON EL ACUERDO DE EJECUCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DINERARIA
- V. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE DE RENTA4 SOBRE LA CONCURRENCIA DEL SUPUESTO DE HECHO PREVISTO EN EL APARTADO d) DEL ARTÍCULO 8 DEL REAL DECRETO 1066/007, DE 27 DE JULIO, SOBRE EL REGIMEN DE LAS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN DE VALORES EN LOS AUMENTOS DE CAPITAL A EJECUTAR POR AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.
- VI. CERTIFICACIÓN DEL AUDITOR EN RELACION AL INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMENSACIÓN DE CRÉDITOS

## **1. ANTECEDENTES**

---

### **1.1. Contextualización del objeto social, funcionamiento y estructura de AYCO**

AYCO es una sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Almagro 14, C.P. 28010, regida por la legislación española, en particular, por el texto refundido de La Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás legislación aplicable al sector en el que opera.

AYCO fue fundada el 30 de julio de 1941 bajo la denominación “Inmobiliaria Alcázar, S.A.”, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.274, folio 73, hoja M-23.954, estando provista del número de identificación fiscal A-28004240.

En 1947 se convirtió en la primera compañía dedicada a la promoción inmobiliaria, en incorporarse a cotizar en las bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona.

Con fecha 21 de junio de 2000 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por la actual “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.”.

En cuanto al objeto de la Sociedad, la actividad de AYCO se centra en la promoción inmobiliaria, la inversión en activos inmobiliarios para su reposicionamiento, y en la promoción y gestión de vehículos especializados para atender la demanda de productos alternativos, entre otros.

### **1.2. Situación de tensión de tesorería de AYCO tras un proceso de ampliación de capital frustrado**

La situación crítica de tesorería en la que la Sociedad se encontraba a mediados de 2022, fue consecuencia principalmente de no lograr llevar a cabo el aumento de capital social acordado en el mes de febrero de 2022. Esta ampliación se frustró debido a que uno de los inversores que se habían comprometido a suscribirla decidió, en el último momento, no suscribir su parte. En consecuencia, al no alcanzarse el mínimo acordado por la Junta General de Accionistas, la ampliación de capital decayó.

Este hecho conllevó una situación inmediata de tensión de tesorería en AYCO, que supuso una enorme dificultad en la relación con los acreedores en los meses siguientes.

La última inyección de capital que tuvo la Sociedad fue en octubre de 2017, por importe de 2.874.567,40 €, a través de una ampliación de capital y desde entonces la compañía ha venido financiándose principalmente con fondos de deuda a tasas de interés elevadas. Si bien la compañía ha conseguido ejecutar operaciones donde ha generado beneficio, los altos costes financieros los han consumido. La falta de capitalizaciones sucesivas ha impedido tener un balance sólido para poder acceder a deuda bancaria a precios de mercado y el efecto de la deuda con alto coste, que ha permanecido en el balance hasta el año 2023, han mermado sus recursos propios lo cual a su vez ha ocasionado que AYCO no haya podido ejecutar las operaciones que tenía

“preidentificadas” en distintas etapas del pasado reciente, y que hubiesen hecho crecer el balance considerablemente.

Así AYCO, para proteger al máximo su patrimonio, decidió: (1) poner en marcha un proceso de venta de activos no estratégicos para cancelar deudas y estabilizar el balance; y (2) asimismo, el día 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración acordó, tras el estudio de la situación financiera de AYCO y las negociaciones que se estaban llevando a cabo con los acreedores, dar cuenta al Juzgado del inicio de negociaciones con los acreedores al objeto de alcanzar, bien un acuerdo de refinanciación de la deuda contraída, bien adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, conforme a lo previsto en el artículo 583 del texto refundido de la Ley Concursal, entrando en una situación “preconcurso”, la cual fue publicada como información privilegiada (en adelante “IP”) en la página web de la CNMV el mismo día 30 de junio de 2022.

En esa misma fecha, la CNMV adoptó el acuerdo de suspender cautelarmente, con efectos inmediatos, al amparo del artículo 21 del Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, la negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, de las acciones u otros valores que dieran derecho a su suscripción, adquisición o venta de AYCO, por ocurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los citados valores.

### **1.3. Reestructuración de la deuda de AYCO**

Las primeras medidas adoptadas para la estabilización financiera de la compañía fueron la puesta en venta de activos para reducir deudas. En ese sentido y en el mes de julio de 2022, se consiguieron vender los proyectos de “Camas” a MAGNO CAM 01, S.L.U. por un importe de 3.650.000,00 € y “Calahonda” a AD ASTRA RETAIL COMPANY, S.L. por un importe de 4.754.731,50 €.

Con el ingreso recibido por el proyecto de Camas, AYCO procedió a la cancelación total de la deuda hipotecaria asociada a Camas por importe de 1.786.196,56 €.

Con respecto a Calahonda, se cobró el 10% del importe con la firma de la escritura y se aplazó el 90% del cobro a abril de 2023. Posteriormente, el cobro del 90% restante se volvió a aplazar hasta junio de 2023, fecha en la que se cobraron 2.891.631,75 €, quedando pendiente de cobro 1.363.099,11 €. Con los 2.891.631,75 € recibidos por la venta del proyecto de Calahonda, AYCO procedió a la cancelación parcial de la deuda hipotecaria asociada a Calahonda por 1.000.000,00 € y 400.000,00 € de otras deudas corrientes de la Sociedad, aplazando el pago restante del principal de la deuda hipotecaria hasta el 14 de junio de 2024. El comprador ha realizado el pago de los importes pendientes el pasado 14 de junio de 2024 habiéndose cancelado la deuda y levantado la carga correspondiente a esa fecha.

Estas ventas fueron publicadas por AYCO como IP de fecha 30 de septiembre de 2022.

Así a 31 de octubre de 2022, la deuda de la Sociedad era de 8.749.657,69 €, de los cuales 4.756.189,92 € correspondían a los préstamos con VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES

(en adelante "VSO"), representando un 54,35% del total, tal como se explicará en detalle a continuación.

Tras alcanzar los acuerdos citados anteriormente y con el comienzo de la negociación para la capitalización de la deuda de VSO (que se describe en los apartados 1.4 y 1.5 siguientes), el 2 de noviembre de 2022, AYCO anunció que había alcanzado acuerdos de reestructuración de deuda con sus principales acreedores, lo que suponía su estabilización económico-financiera a corto plazo y decidió desistir del expediente de apertura de negociaciones con acreedores iniciado el 30 de junio de 2022 indicado anteriormente.

#### **1.4. La deuda existente con VSO**

De entre las deudas de AYCO resultaba especialmente relevante la existente a favor de la mercantil VSO, la cual estaba compuesta por los siguientes préstamos concedidos a Ayco (ambos préstamos, conjuntamente, "la Deuda VSO"), respecto de los que había incluso procedido a su ejecución, al haber resultado impagados a su vencimiento:

- Préstamo 1: Escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, en fecha 20 de marzo de 2018, bajo el número 955 de su protocolo. Siendo el capital prestado de 3.000.000,00 €, con vencimiento a 20 de marzo de 2020, y con un interés ordinario del 13,50% anual, y moratorio del 14 % anual. Procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 177/2021-1 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de la Línea de la Concepción, en el que por Auto de fecha 8 de noviembre de 2021 se despachó ejecución en reclamación de un principal de 3.519.817,08 €, más 1.055.945,12 € prudencialmente presupuestados en concepto de intereses y costas posteriores.
- Préstamo 2: Escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, en fecha 30 de abril de 2019, bajo el número 1923 de su protocolo. Siendo el capital prestado de 370.000,00 €, con vencimiento a 30 de marzo de 2020, y con un interés ordinario del 13.50% anual, y moratorio del 14 % anual. Procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales nº 191/2021-RA tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid, en el que por Auto de 29 de junio de 2021 se despachó ejecución en reclamación de un principal de 473.149,97 €, más 141.944,99 € prudencialmente presupuestados en concepto de intereses y costas posteriores. De este préstamo se habían efectuado únicamente dos pagos a cuenta de esta deuda; uno de 50.000,00 € efectuada por la prestataria en fecha 21 de enero de 2022, y otro de 14.175,66 € obtenido con el embargo judicial de cuentas bancarias de la prestataria ejecutada.

#### **1.5. Reestructuración de la Deuda VSO**

Como se ha indicado en el apartado 1.3, tras las ventas de activos y como consecuencia de las negociaciones entre Ayco y VSO en octubre de 2022 se suspendió la ejecución de los procedimientos judiciales anteriormente señalados.

En el marco de estas negociaciones se ofreció a EUROFONDO, entidad que había mostrado su interés en participar en la ampliación de capital fallida, la posibilidad de adquirir los Préstamos Hipotecarios para su posterior capitalización en AYCO.

Las negociaciones llevadas a cabo entre AYCO y VSO fueron comunicadas mediante la publicación de Información Privilegiada por parte de AYCO en fecha 14 de diciembre de 2022, cuyo contenido hacía referencia a la capitalización de la deuda que VSO ostentaba frente a la Sociedad, por un importe total de 4.756.189,20 € por parte de un inversor que adquiriese dicha deuda.

AYCO, EUROFONDO (el inversor interesado en adquirir la deuda) y VSO suscribieron un acuerdo vinculante con fecha 24 de diciembre de 2022 mediante el cual EUROFONDO se comprometió a la adquisición (sujeta a las condiciones que a continuación se dirán) de los citados préstamos hipotecarios para su posterior capitalización.

El consejo de administración de Ayco con fecha 23 de mayo de 2023 convocó la junta general extraordinaria de accionistas a la que se sometió entre otros acuerdos la capitalización de la Deuda VSO para su celebración con fecha 26 de junio de 2023.

Esta Junta General de accionistas celebrada el 26 de junio de 2023 aprobó la capitalización de la Deuda VSO por unanimidad de los accionistas presentes y representados que conformaban el 78,89% del capital.

El acuerdo consistía en un aumento de capital social por compensación de créditos por importe de 4.556.190 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una de la misma clase y serie que las que actualmente están en circulación.

Con fecha 22 de junio de 2023, AYCO, EUROFONDO, y VSO suscribieron un contrato de cesión de créditos (en adelante el “Contrato de Compraventa”) por el cual EUROFONDO acordó la adquisición de la Deuda VSO, condicionado al cumplimiento de las condiciones suspensivas de las cuales solo quedan pendientes de cumplimiento las siguientes: (i) el otorgamiento por parte de la CNMV a EUROFONDO de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria en el plazo de tres meses desde su solicitud que debía producirse antes del 30 de junio de 2023; y (ii) el pago del precio en efectivo de la cesión. Ayco, VSO, y EUROFONDO han acordado con fecha 27 de mayo de 2024 extender la fecha de otorgamiento del contrato de cesión de créditos hasta el 30 de junio de 2024.

El importe de los préstamos objeto de cesión se describen en el apartado 1.6 siguiente.

El precio de la cesión es de 2.600.000 euros que se satisfarán de la siguiente manera:

- a) 2.400.000 euros mediante el pago en efectivo
- b) 200.000 euros mediante la entrega de 666.667 acciones de AYCO valoradas a su valor nominal en el plazo de un mes desde el pago en efectivo una vez capitalizado el crédito

Por tanto, en caso de que no se otorgue la exención, no se consumará la cesión de los créditos y AYCO habrá de reembolsarlos.

Ayco considera una demostración de confianza en la sociedad por parte de VSO el hecho de que parte del pago del precio de la cesión de créditos se realice mediante entrega de acciones de la propia sociedad.

### **1.6. Los créditos a convertir o capitalizar**

La Deuda VSO objeto de capitalización se corresponde con el importe pendiente de pago a 26 de septiembre de 2022, la deuda de AYCO a favor de VSO, que por todos los conceptos arrojan los Préstamos Hipotecarios recogidos en el apartado 1.4., es la siguiente:

- Préstamo 1: 4.239.923,16 €.
- Préstamo 2: 316.266,04 €.

Inicialmente el importe del préstamo 2 era de 516.266,04 euros pero se redujo con fecha 22 de junio de 2023 hasta el importe actual como consecuencia del pago de 200.000 euros mediante la cesión por parte de la sociedad filial de AYCO, BYBLOS COSTA DEL SOL, de un derecho de cobro frente a un tercero por este importe.

Los préstamos objeto de capitalización están garantizados mediante hipoteca sobre la parcela de AYCO en La Línea de la Concepción.

EUROFONDO procederá a la ejecución del acuerdo de cesión de créditos para adquirir ambos préstamos cuanto antes tras la comunicación del acuerdo de exención de oferta pública de adquisición por parte de la CNMV en un plazo máximo de cinco días desde la fecha en la que se comunique el citado acuerdo.

Una vez que los préstamos pasen a ser titularidad de EUROFONDO AYCO y EUROFONDO procederán a la ejecución de la ampliación de capital mediante capitalización de créditos a la mayor brevedad, adaptando los acuerdos necesarios para que esta se lleve a cabo de manera que EUROFONDO alcance una participación de 14.520.633 acciones representativas del 47,23% del capital tras la entrega de 666.667 acciones representativas del 2,17% del capital de AYCO a VSO en pago de parte del precio de la cesión de créditos.

Ambos préstamos están vencidos a esa fecha, siendo líquidos y exigibles, por lo que VSO inició la reclamación judicial de la deuda derivada de éstos como se ha descrito anteriormente.

## **1.7. Información sobre EUROFONDO**

Como ya se ha indicado, como consecuencia de la capitalización de préstamos, Don José Antonio Castro Sousa a través de EUROFONDO alcanzará una participación de control en AYCO a los efectos del Artículo 4 del Real Decreto de Opas 1066/2007.

EUROFONDO fue constituida en forma de sociedad anónima con domicilio social en la Calle Colón 24, 4º A, 36201, Vigo (Pontevedra). El objeto social de dicha empresa consiste en la adquisición y venta de acciones junto con la construcción, venta, arrendamiento y promoción inmobiliaria. EUROFONDO tiene un nivel de fondos propios de 44.809.846,89 € a diciembre de 2023.

El grupo empresarial de Don José Antonio Castro Sousa desarrolla tres líneas de negocio:

- 1- Desde hace más de 50 años Construcciones Castro está presente en todo el mercado español como promotor y constructor habiendo desarrollado y vendido un número significativo de viviendas así como edificios de oficinas, locales comerciales, y de distinta tipología propia de la actividad promotora;
- 2- El sector hotelero, a través de Grupo Inversor Hesperia, sociedad de la que adquirió una participación en 1989 y en la actualidad es su socio mayoritario, que gestiona más de 4000 plazas hoteleras distribuidas en distintos activos;
- 3- La propiedad y gestión de la cadena de gimnasios Metropolitan, actividad que ejerce desde hace 30 años, siendo accionista mayoritario de esta cadena que cuenta con 17 establecimientos y ya ha iniciado su expansión internacional.

EUROFONDO es una sociedad unipersonal de nacionalidad española propiedad de Don José Antonio Castro Sousa quien es asimismo su administrador único.

EUROFONDO es una de las sociedades patrimoniales a través de las que el señor Castro ostenta participación de su grupo empresarial. EUROFONDO no es la matriz del grupo empresarial ya que es titular de participaciones minoritarias y por tanto no tiene obligación de formular cuentas consolidadas. En sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023 muestra un nivel de Activo de 64,83 millones de euros y unos fondos propios de 44,80 millones de euros, con un beneficio en el ejercicio de 2023 de 121.589,20 euros, una deuda financiera a largo plazo de 13,9 millones de euros y activos financieros por valor de 15,4 millones. Se adjunta como **Anexo I** las cuentas anuales de 2023 de EUROFONDO.

## **1.8. Ampliación de capital dineraria**

Con la finalidad de que se pueda ejecutar el Plan de Negocio de AYCO, además de la ampliación de capital por capitalización de créditos, la Junta general extraordinaria de accionistas de AYCO aprobó con fecha 26 de junio de 2023 autorizar al consejo de administración para que, dentro del plazo máximo de un año, ejecutara un aumento de capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de hasta 12 millones de euros, mediante la emisión de acciones ordinarias al tipo de emisión que acordara el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán

íntegramente mediante aportaciones dinerarias con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. El consejo de la sociedad, en su reunión de fecha 5 de junio de 2024, ha decidido que el tipo de emisión sea de 0,45 euros por acción (0,30 euros de nominal más 0,15 euros de prima de emisión).

Para AYCO resulta esencial obtener en esta ampliación de capital dineraria un mínimo de 10 millones de euros, de los 12 millones de euros de importe máximo, para poder ejecutar la primera fase de su plan de negocio (el Plan de Negocio) y que se adjunta como **Anexo II** y que se describe brevemente en el apartado 2.4.1. Para garantizar la obtención de aportaciones dinerarias por un mínimo de 10 millones de euros AYCO ha suscrito compromisos de suscripción irrevocables por un importe total de 10 millones de euros con los siguientes tres inversores:

#### **INVERSORES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DINERARIA**

<b><u>Nombre</u></b>	<b><u>Cantidad</u></b>
Nortia Capital Investment Holding S.L.	4.500.000 €
Sentilia Capital LLC	3.500.000 €
Carlos Alberto Villareal Medina	2.000.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.000.000 €</b>

Estos compromisos están sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1- La obtención de la exención de Opa de la CNMV por parte de EUROFONDO.
- 2- Que existan compromisos firmes e irrevocables de suscripción de la ampliación de capital dineraria por un importe efectivo total mínimo de 10 millones de euros.
- 3- El precio de emisión (valor nominal más prima) sea como máximo de 0,45 euros por acción.
- 4- Que la fecha de emisión de las acciones no sea posterior al 31 de julio de 2024.

Adicionalmente el compromiso irrevocable de Nortia Capital Investment Holding S.L., en lo sucesivo Nortia, estaba sujeto al cumplimiento de los siguientes compromisos adicionales:

- 1- Que su participación tras la ejecución del aumento de capital sea como mínimo del 5% del capital.
- 2- Que la junta general de accionistas de Ayco designe a un miembro del consejo de administración propuesto por Nortia.

A estos efectos, Nortia ha suscrito con Alpha Luna LLC, West End Inversiones S.L. y Don Luis Dominguez Cortés sendos compromisos de transmisión de derechos de suscripción preferente, en los que estos accionistas se han comprometido a transmitir a Nortia, o a cualquier otra sociedad de su grupo, dentro de los cinco primeros días del período de suscripción preferente del aumento

de capital dinerario, los derechos de suscripción preferente necesarios para que, tras el aumento de capital dinerario el grupo Nortia sea titular de al menos el 5% del capital de AYCO.

Adicionalmente, la junta de accionistas de Ayco celebrada el día 17 de junio de 2024 acordó la designación de un miembro del consejo de administración propuesto por Nortia.

En este sentido, AYCO ha recibido una carta de manifestaciones de Nortia en la que manifiesta su conformidad con estas actuaciones, y como consecuencia de las mismas, considera que estas condiciones adicionales se entienden cumplidas.

AYCO procederá a la ejecución de la ampliación de capital dineraria inmediatamente después de la ejecución de la capitalización de los créditos titularidad de EUROFONDO tras el registro en la CNMV del folleto de emisión de las de acciones.

### **1.9. Participación de EUROFONDO y posible composición accionarial tras el aumento de capital**

Ni Don José Antonio Castro ni EUROFONDO son titulares de acciones de la Sociedad, ni se les atribuye ningún derecho de voto de AYCO en virtud de las reglas de atribución de derechos de voto del 5 del RD de OPAS.

A pesar de que EUROFONDO no tiene participación en AYCO, dos personas vinculadas a esta sociedad forman parte del consejo de administración de AYCO, ya que, con fecha 26 de junio de 2023, la junta general extraordinaria de accionistas de la sociedad nombró a los señores Don José Antonio Castro Sousa y Don José Alejandro Castro Galvis miembros del consejo de administración de AYCO (con categoría de otros externos), con motivo de la capitalización de créditos. En el caso de que se otorgue la exención de Opa tras la capitalización de créditos que AYCO ejecutará a continuación, ambos cambiaran la categoría de “otro externo” a “dominical”, en representación de EUROFONDO.

En atención al tipo de emisión del aumento de capital aprobado por la Junta General de Accionistas, celebrada el 26 de junio de 2023 (0,30 euros por acción, sin prima de emisión), que coincide con el valor nominal de las acciones de AYCO, y al importe de la deuda a capitalizar por EUROFONDO en AYCO 4.556.190,00 €, la participación de EUROFONDO en el capital de AYCO alcanzará, como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos aprobado, el 47,23% de los derechos de voto de AYCO, alcanzado una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. Dicho 47,23% tiene su origen en que aunque con la capitalización del 100% de la deuda, EUROFONDO adquirirá el 49,40% de los derechos de voto de AYCO, tras la entrega a VSO del número de acciones de AYCO acordadas en el contrato de cesión de créditos como parte del precio, lo que supone una participación de control a los efectos del Artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, esta cifra se reducirá hasta el 47,23% , tras la entrega por parte de EUROFONDO a VSO de 666.667 acciones de AYCO representativas del

2,17% de su capital, tras la capitalización, como parte del precio de la cesión de créditos antes mencionada.

EUROFONDO no suscribirá acciones en la ampliación de capital dineraria a fin de facilitar la entrada de nuevos accionistas.

Se detalla a continuación, la participación actual de los principales accionistas de AYCO, es decir, con anterioridad al aumento de capital por compensación de créditos; con posterioridad a éste; y una vez llevada a cabo la ampliación de capital dineraria. Esta información se ha elaborado según los datos facilitados por la Sociedad:

**Tabla de estructura accionarial tras capitalización de créditos, cesión a VSO, y ampliación dineraria**

	Total acciones iniciales	% Participación inicial por accionista	Total acciones nuevas por capitalización de créditos de Eurofondo	Total acciones tras capitalización de Eurofondo	% Accionistas tras capitalización de Eurofondo	Nº de acciones en ampliación de capital dineraria, €10 MYN	% Final de accionistas tras ampliación dineraria
Joaquín Dulitzky	2.817.710	18,11%		2.817.710	9,17%		5,32%
Mikael Gutierrez	2.655.417	17,07%		2.655.417	8,64%		5,01%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,32%		1.449.870	4,72%		2,74%
Guy Azubel	1.083.333	6,96%		1.083.333	3,52%		2,05%
Latcom International LLC	925.000	5,95%		925.000	3,01%		1,75%
Herederos de Jorge alemán	833.333	5,36%		833.333	2,71%		1,57%
Santiago de la Rocha	666.667	4,29%		666.667	2,17%		1,26%
Luis Dominguez	610.900	3,93%		610.900	1,99%		1,15%
Subtotal	11.042.230	70,99%		11.042.230	35,92%		20,85%
Resto de accionistas	4.512.890	29,01%		4.512.890	14,68%		8,52%
<b>TOTAL INICIAL</b>	<b>15.555.120</b>	<b>100,00%</b>			<b>50,60%</b>		
<b>EUROFONDO</b>			<b>15.187.300</b>	<b>15.187.300</b>	<b>49,40%</b>		
<b>CESION DE EUROFONDO A VSO</b>				<b>666.667</b>	<b>2,17%</b>		<b>1,26%</b>
<b>ACCIONES FINALES EUROFONDO</b>				<b>14.520.633</b>	<b>47,23%</b>		<b>27,42%</b>
<b>TOTAL TRAS CAPITALIZACIÓN EUROFONDO</b>			<b>30.742.420</b>	<b>30.742.420</b>	<b>100,00%</b>		
Nortia Investment Holding S.L.						10.000.000	18,88%
Sentilia LLC						7.777.778	14,68%
Carlos Villareal Medina						4.444.444	8,39%
<b>AMPLIACIÓN DINERARIA</b>						<b>22.222.222</b>	<b>41,96%</b>
<b>TOTAL Nº ACCIONES TRAS AMPLIACIÓN DINERARIA</b>						<b>52.964.642</b>	<b>100,00%</b>

*Notas.: Estructura accionarial bajo la hipótesis de que la ampliación dineraria se lleva a cabo por el importe mínimo necesario de 10 millones de euros, contemplando un escenario con un tipo de emisión de 0,45 euros por acción (nominal de 0,30 y prima de emisión 0,15) tal y como se acordó por el consejo de administración de la sociedad el 5 de junio de 2024. Igualmente la estructura accionarial arriba descrita está hecha bajo la hipótesis de que ningún accionista actual de la sociedad ejercite sus derechos de suscripción preferente.*

*La participación de EUROFONDO no incluye las acciones que podría suscribir en el supuesto de conversión del préstamo participativo convertible que se describe en el apartado siguiente 1.11.*

EUROFONDO declara que no tiene actualmente, ni tiene previsto, suscribir acuerdos o pactos de cualquier naturaleza con VSO, Nortia, o los restantes inversores firmantes de los compromisos irrevocables de suscripción, en relación con la participación a la que lleguen a ser titulares, relativos al ejercicio de los derechos de voto en junta de accionistas y consejo de administración de la sociedad, ni que supongan restricciones a la libre transmisibilidad de sus acciones, ni ningún pacto o acuerdo que tenga la consideración de acción concertada respecto de Ayco, tal como esta se define en el artículo 5 del Real Decreto de Opas.

EUROFONDO no ha asumido ningún compromiso de permanencia mínima como accionista de la sociedad (lock-up) ni frente a Ayco ni frente a ningún accionista presente o futuro de Ayco. Igualmente, ni VSO, ni Nortia, ni los restantes inversores que se han comprometido a suscribir acciones en la ampliación de capital dineraria han asumido ningún compromiso de permanencia en el capital de Ayco.

La capitalización del Crédito únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, y en caso de no se produzca la capitalización del Crédito, AYCO habrá de devolver el Crédito. En este supuesto, los compromisos irrevocables de suscripción tampoco serán efectivos, y la ampliación de capital no se llevará a cabo porque la autorización de la junta condiciona la ejecución de la misma a la capitalización del crédito.

Como se detalla en el presente documento, EUROFONDO ha suscrito un préstamo participativo con AYCO por importe de 800.000 euros a fin de cubrir las necesidades de tesorería de la sociedad.

### **1.10. Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 26 de junio de 2023**

A los efectos de dar cumplimiento al acuerdo vinculante firmado el 24 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de AYCO acordó convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas, a fin de tratar, entre otros, los dos puntos que a continuación se relacionan:

1. Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190,00 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 € de euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las que hay actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

2. Autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de un (1) año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1ª), para ejecutar un aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de hasta 12.000.000,00 €, mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de 0,30 €, más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.

Es imprescindible indicar que este segundo acuerdo, consistente en la ampliación del capital de la Sociedad por un importe efectivo de hasta 12.000.000,00 €, resulta esencial para que la Sociedad pueda ejecutar la primera fase de su Plan de Negocio por lo que la Sociedad ha suscrito compromisos con 3 inversores por 10.000.000,00 €, como se explica en el apartado 2 de esta solicitud. La obtención de este importe es fundamental para lograr la viabilidad a largo plazo de la Sociedad.

La Junta se celebró el 26 de junio de 2023 en primera convocatoria con la asistencia, entre presentes y representados, de 16 accionistas con derecho a voto, titulares de 12.270.792 acciones, que representan un 78,89% del capital social de AYCO. Los puntos anteriormente mencionados fueron aprobados por el 100% del capital presente y representado en la junta. Se adjunta copia del acta de la Junta como **Anexo III**.

El consejo de administración de la sociedad acordó el tipo de emisión en la sesión celebrada el 5 de junio de 2024. Dicho acuerdo establece un precio de emisión de 0,45 euros por acción (0,30 euros por acción de valor nominal y 0,15 euros por acción de prima de emisión), resultando así en una ampliación de capital de 11.999.999,70 euros, entre valor nominal y prima de emisión, mediante la emisión de 26.666.666 nuevas acciones. Se adjunta como **Anexo IV** Certificación del acta del consejo del Acta de Consejo con el acuerdo adoptado respecto de la ejecución de la ampliación de capital dineraria.

### **1.11. Concesión de financiación participativa convertible por parte de EUROFONDO**

EUROFONDO y AYCO suscribieron con fecha 30 de noviembre de 2023 un préstamo participativo, mediante el cual EUROFONDO concedió a AYCO financiación por importe de 800.000 euros, estructurada como un préstamo participativo en los términos previstos el artículo 20 del Real Decreto 7/1996, de 7 de junio, por lo que su principal se considerará patrimonio neto contable a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades previstas en la legislación mercantil.

El préstamo participativo devengará un tipo de interés variable del 4% anual sobre el incremento del patrimonio neto de AYCO, desde la fecha de suscripción hasta su vencimiento, en el supuesto de que dicho incremento neto sea igual o superior a 500.000 euros y con un límite de incremento a efectos del cómputo de interés variable de 5.000.000 euros y también devengará un tipo de interés fijo anual del 5%.

La fecha de vencimiento del préstamo participativo es del 30 de junio de 2024, prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas, salvo que alguna de las partes comunicara a la otra su voluntad de no proceder a la prórroga con una antelación mínima de 30 días naturales. Ninguna de las partes ha comunicado su intención de no proceder a la prórroga en el plazo previsto, por lo que el préstamo participativo se ha prorrogado tácitamente hasta el 30 de junio de 2025.

EUROFONDO podrá solicitar a AYCO el capital pendiente de pago y los intereses devengados y pendientes de pago sean abonados mediante su conversión en acciones de AYCO, valorando las acciones con un descuento el 12% sobre el precio medio de cotización de las acciones de AYCO de las veinte sesiones previas a la solicitud de conversión. A la fecha del presente escrito, EUROFONDO no ha solicitado la conversión del préstamo participativo en acciones de AYCO.

## **2. CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPENSA DEL ARTÍCULO 8 d) del RD OPAS.**

### **2.1. Aplicación de la exención de formular OPA en el presente supuesto**

El artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007 exceptúa del régimen de OPA obligatoria a *“las adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.”*

Este sistema tiene la virtud de facilitar las llamadas operaciones de salvamento de empresas, que no exige que la sociedad afectada esté en concurso, sino que basta con que se cumplan los presupuestos anteriormente mencionados para invocar la aplicación de la excepción.

A tenor del precepto citado los presupuestos para que la exención resulte de aplicación son los siguientes:

- (i) La viabilidad financiera de la sociedad afectada este en peligro grave e inminente (aun sin estar en concurso)
- (ii) La adquisición de control se produzca mediante una operación de conversión y capitalización de créditos
- (iii) La operación este concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad

En los siguientes apartados se pondrá de relieve que, en efecto, se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 8d) del Real Decreto 1066/2007 debido a la existencia de una incertidumbre material relacionada con el principio de empresa en funcionamiento en relación a AYCO, ya que la continuidad del grupo está condicionada a la capitalización de créditos del principal pasivo financiero de la compañía y a la obtención de un mínimo de 10 millones de euros en la ampliación de capital dineraria, respecto de la cual la sociedad cuenta con compromisos irrevocables de suscripción por dicho importe.

Para justificar el cumplimiento del primer y tercer requisitos, EUROFONDO y AYCO solicitaron a la firma Renta4 Corporate S.A., en calidad de experto independiente, que analizara la concurrencia de estos requisitos previstos en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007 del 27 de junio sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, en el marco de la solicitud de exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición de valores sobre la totalidad del capital con derecho a voto de AYCO S.A.. El informe que se emitió con fecha 12 de junio de 2024 se adjunta como **Anexo V** a la presente solicitud.

Este informe concluye que “Teniendo en cuenta todo lo anterior, concluimos que la viabilidad financiera de AYCO se encuentra en peligro grave e inminente, aunque no esté actualmente en concurso, y que la ampliación de capital mediante la capitalización de los créditos adquiridos a Varia, complementada con la obtención de un mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de 26 de junio de 2023, están concebidos para garantizar la recuperación financiera a medio y largo plazo de la Sociedad. Este mínimo de € 10 millones está cubierto con los compromisos irrevocables de los inversores”.

## **2.2. Peligro grave e inminente para la viabilidad económica y financiera de la compañía**

El “informe de auditoría de cuentas anuales individuales y consolidadas emitidas por el auditor independiente” correspondiente al ejercicio 2023 (en adelante “Informe de Auditoría”), señala que existe una *“incertidumbre significativa en cuanto a la capacidad de AYCO para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos en los plazos y por los importes por los que figuran registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2023 adjunto.”*

De igual manera, se enfatiza en el Informe de Auditoría que la continuidad de AYCO está condicionada *“al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos que permitan recuperar el equilibrio patrimonial.”*

A mayores, y en línea con la mención que se realiza en la nota 3.9 de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, en los últimos años AYCO ha venido manteniendo un nivel de fondos propios preocupante en relación con su capital social. Esta situación causada por las pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios le ha hecho estar cerca de la “causa de disolución”, en alguno de los últimos ejercicios, situación que ha venido agravada por presentar un fondo de maniobra negativo.

El capital social de AYCO a 31 de diciembre de 2023 asciende a 4.666.536,00 €, y el nivel de fondos propios, a nivel individual, asciende a 1.364.658,76 euros, en torno al 29% del capital social. Esta reducción del patrimonio neto deriva de que durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en unas pérdidas que ascienden a un 1.558.576,00 €, lo que sitúa los fondos del ejercicio 2023 por debajo del 50% del capital social. La aplicación del artículo 3 de la ley 13/2020 modificada por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, establece que no se computarán las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2024

exclusivamente a los efectos de determinar la causa de disolución prevista en el artículo 363-1e del texto refundido de la Ley de sociedades de Capital; por este motivo, actualmente no está en causa de disolución, pero de no ser de aplicación la mencionada moratoria la sociedad se encontraría en dicha situación.

En cuanto al patrimonio neto consolidado que asciende a 217.528 euros supone el 5% del capital social, muy por debajo de la mitad del capital social.

La situación financiera en la que se encuentra la Sociedad hace que sea absolutamente necesaria la capitalización de la Deuda VSO tras su compra por EUROFONDO. De no ser así AYCO se verá, en el mejor de los casos, obligada a intentar una liquidación ordenada de la Sociedad, y en el peor, a solicitar la declaración de un concurso de acreedores. Por tanto, es evidente que la situación financiera de la Sociedad está en peligro grave e inminente.

#### CUADRO MASAS BALANCE CONSOLIDADO

CONCEPTO	31/12/2022	31/12/2023
Activo no corriente	81.279,29	84.376,70
Activo corriente	11.355.769,09	11.035.302,01
Pasivo no corriente	304.239,66	335.638,66
Pasivo corriente	9.353.775,59	10.566.511,20

Los movimientos de las masas del balance consolidado de la Sociedad entre el cierre del ejercicio 2022 y el cierre del ejercicio 2023, se centran en los siguientes aspectos:

- El activo no corriente aumenta en el periodo reseñado por el incremento de la partida de activos por derecho de uso.
- Si bien las existencias aumentan en el periodo en 2.500.000,00€, el activo corriente se reduce en conjunto en 0,3 millones, por la disminución del saldo en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (por el cobro parcial de la venta de los solares de Calahonda y administraciones públicas).
- El pasivo no corriente se incrementa ligeramente, por la adquisición de un nuevo compromiso a largo plazo del contrato de compraventa de Ribadesella, con un importe superior a la reducción de las provisiones, al alcanzar la Sociedad un acuerdo por la reclamación de honorarios y realizar un pago parcial.
- El pasivo corriente aumenta en 2023 en 1.212.735,61 € en conjunto. Por una parte, se ha incrementado por la firma de un nuevo préstamo hipotecario por 1,23 millones de euros para el proyecto de Ribadesella y por la incorporación del préstamo participativo por importe de 800.000,00 € de EUROFONDO, y por otro lado ha disminuido por los pagos realizados para la cancelación de las deudas con FIDUCIAM NOMINEES LTD que gravan los solares de Calahonda y la cancelación de las deudas con partes vinculadas.

	2023	2022
Deudas con entidades de crédito	7.830.786,63	7.152.021,35
Pasivos financieros		
Otras deudas a c/p con partes vinculadas	-	410.981,27
Otros pasivos financieros	800.000,00	-
Otros	2.125,88	2.125,88

Nota.: Cifras en euros

El nivel de endeudamiento de la Sociedad se ha incrementado en conjunto en 1.067.748,01 euros al cierre del ejercicio 2023 con respecto al cierre del ejercicio 2022. Por una parte, se ha incrementado principalmente en 1.230.000,00 euros por la suscripción de la nueva deuda de Ribadesella, en 800.000 euros por el préstamo participativo de EUROFONDO, y 245.655,11 euros por la actualización del saldo a pagar por parte de FIDUCIAM NOMINEES LIMITED y por otro lado se redujo en el ejercicio 2023 al haber realizado pagos por importe de 1.000.000 de euros con entidades de crédito de Calahonda y con partes vinculadas en 400.000 euros.

Concluimos que con los niveles de deuda actuales y debido a que la Deuda VSO está vencida, actualmente la Sociedad, aun no estando en de concurso de acreedores, se encuentra en una situación financiera que hace que su viabilidad se encuentre en peligro grave e inminente. La capitalización de estos créditos de VSO restablecería el equilibrio patrimonial y alejaría la situación de peligro grave e inminente.

Los saneamientos de su balance que AYCO ha ido implementando durante el segundo semestre de 2022 y ejercicio de 2023, mediante las operaciones referidas en apartados anteriores de la solicitud, no han sido suficientes para conseguir que su viabilidad económica y financiera deje de estar en peligro grave e inminente de no ser capitalizada la deuda VSO por EUROFONDO. Por tanto, esta es una operación de salvamento y vital para la subsistencia de la compañía.

En primer lugar, tal y como se refleja en el Informe de Auditoría, AYCO ha experimentado un conjunto de pérdidas significativas a lo largo de los últimos años, que han provocado el desequilibrio patrimonial, que ha dado lugar a un patrimonio neto muy inferior al capital social de la compañía en los términos indicados anteriormente, lo cual supone un alto riesgo para la viabilidad económica y financiera de la Sociedad.

En segundo lugar, otro de los principales motivos que ponen en alto riesgo la viabilidad económica y financiera de AYCO son los pasivos financieros a corto plazo, junto con los saldos y transacciones con partes vinculadas.

A este respecto, como bien se puede observar en la página 31 de las cuentas anuales auditadas, las deudas con entidades de crédito ascendieron a 8.632.921 € en 2023, de los cuales 7.830.786 €

corresponde a deudas con entidades financieras y 802.125 € corresponden a deudas con partes vinculadas, y toda ella tiene un vencimiento a corto plazo.

En tercer y último lugar, el hecho de que prácticamente la totalidad de las existencias inmobiliarias se encuentren hipotecadas, contribuye una vez más a la creación de una situación grave e inminente de riesgo en cuanto a la viabilidad económica y financiera de AYCO.

La ampliación de capital por compensación de créditos que se ha acordado con EUROFONDO, la cual está condicionada a que se reciba la exención de OPA por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, reducirá la deuda de la compañía en el importe nominal de los préstamos objeto de capitalización y los intereses devengados y permitirá levantar la hipoteca sobre el terreno de La Línea que garantiza el pago de estos préstamos.

En relación con este requisito el informe del experto independiente elaborado por Renta4 concluye lo siguiente:

“ En línea con la mención que se realiza en la nota 3.9 de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad de 2023, AYCO ha venido manteniendo un nivel de fondos propios preocupante en relación con su capital social en los últimos años. A nivel individual, el capital social de AYCO a 31 de diciembre de 2023 asciende a € 4.666 miles, y el nivel de fondos propios asciende a € 1.365 miles, lo que representa un 29% del capital social, por debajo del 50% del capital social, si bien, los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta que, hasta después del cierre de 2024 no se computan las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en aplicación del artículo 3 de la Ley 13/2020 que fue posteriormente modificada por el Real Decreto Ley 20/2022. De no ser de aplicación la suspensión temporal de los resultados negativos, a cierre de 2023 AYCO se encontraría en causa de disolución. En cuanto al patrimonio neto consolidado, a 31 de diciembre de 2023 representa un 5% del capital social, por lo que se situaba por debajo de la mitad del capital social. El incremento del capital social de AYCO en € 4,56 millones a través de la capitalización de la deuda situarían la cifra de fondos propios individuales en € 5,92 millones aproximadamente y el consolidado en € 4,77 millones y el capital social, en ambos casos, en € 9.222.726, alejando así la situación patrimonial de una insolvencia inminente, saneando el balance, y estableciendo una base económico-financiera más sólida y de menor riesgo para los actuales accionistas, así como para futuros inversores.

La situación financiera en la que se encuentra la Sociedad hace que sea absolutamente necesaria la capitalización de la deuda de Varia tras la compra por Eurofondo. Esta operación, junto con la obtención de unos fondos propios por un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, están concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo. En caso de no ejecutarse la ampliación no dineraria, AYCO se vería, en el mejor de los casos, obligada a intentar una liquidación ordenada de la Sociedad, y en el peor, a solicitar la declaración de un concurso de acreedores y de este modo, la situación financiera de la Sociedad está en peligro grave e inminente.

Con el nivel de deuda actual y debido a que los créditos adquiridos a Varia están vencidos y previsiblemente conllevarán la ejecución del principal activo de la Compañía (suelo de La Línea), AYCO se encontrará en una situación en la que será incapaz de generar ingresos para hacer frente a sus compromisos de pago. En conclusión, la Sociedad, aun no estando actualmente en concurso de acreedores, se encuentra en una situación financiera que hace que su viabilidad se encuentre en peligro grave e inminente”.

### **2.3. Adquisición de una participación de control mediante la capitalización de los préstamos**

La operación consiste en la adquisición por EUROFONDO de los préstamos concedidos por VSO a AYCO que se describen en el apartado 1.4 anterior y su capitalización en acciones de AYCO, consecuencia de la cual, EUROFONDO alcanzará una participación de control a los efectos del artículo 4 del Real Decreto de Opas, tal como se indica en el apartado 1.9 anterior.

Como se ha visto en el apartado 2.1 anterior, la situación de AYCO es tal que no se encuentra en condiciones de devolver dichos préstamos por lo que la única forma que tiene de poder hacerlo es mediante la capitalización de los mismos.

La capitalización de los préstamos se realizará previa concurrencia de los requisitos del artículo 301.1 de la ley de sociedades de capital, según el cual “...cuando el aumento de capital de la sociedad anónima se realice por compensación de créditos al menos un 25% de los créditos a compensar deberán ser líquidos estar vencidos y ser exigibles y el vencimiento de los restantes no podrá ser superior a cinco años”.

En este sentido, se hace constar que los préstamos objeto de capitalización se encuentran en su totalidad líquidos, vencidos y exigibles, y por ello a la presente fecha se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301.1 de la ley de sociedades.

Con carácter previo a la ejecución de los acuerdos adoptados el 26 de junio de 2023 por la Junta general de accionistas de la sociedad, y para el otorgamiento de la escritura pública de ejecución del aumento por capitalización de deuda Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., en su condición de auditor de cuentas de la sociedad, ha emitido con fecha 6 de marzo de 2023 la preceptiva certificación que acredita el carácter líquido, vencido y exigible de los préstamos a esa fecha. Se adjunta dicho informe como **Anexo VI**.

### **2.4. Operación concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de Ayco**

#### **2.4.1. Desarrollo del plan de negocio concebido para garantizar la recuperación financiera a largo plazo**

La Dirección de AYCO ha elaborado un nuevo Plan de Negocio para los próximos años, especialmente para la fase inicial de 2024 a 2026. Este plan de negocio implica cambios importantes en varios aspectos y se basa en la reestructuración mencionada, que comenzó en el ejercicio 2022.

El Plan de Negocio de AYCO para el período 2024-2026 prevé una inversión total de 38,97 millones de euros y espera obtener 44,64 millones de euros en ventas en una primera fase e invertir otros 69 millones de euros en la fase II, con una hipótesis de ventas de 77 millones de euros. Esto incluye el desarrollo de activos existentes, la adquisición de nuevos terrenos y la promoción de productos en alquiler y venta en diferentes formatos. Para respaldar la implementación de este plan, AYCO ha comenzado a contratar personal adicional en 2023, y prevé realizar más contrataciones en puestos clave en los próximos meses.

Dentro del Plan de Negocio, en la mencionada primera fase, se incluyen proyectos específicos como el desarrollo de 57 viviendas en Paiporta, Valencia, con una inversión estimada de 14.045.184,00 €, y el proyecto de un edificio “senior living” con 120 unidades en Torrejón, Madrid, con una inversión proyectada de 9.046.613,00 €. Además, se han adquirido dos parcelas de suelo residencial en Ribadesella, Asturias, donde se planea desarrollar un proyecto residencial con 60 viviendas y garajes, representando una inversión aproximada de 15.881.642,00 €.

Asimismo, AYCO tiene una lista de oportunidades identificadas, que se agregarán a su balance a medida que se realicen las ampliaciones de capital planificadas. Las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido elaboradas por los administradores de la empresa dominante bajo el principio de empresa en funcionamiento, considerando la ejecución de este Plan de Negocio.

Dicho Plan de Negocio se aprobó en consejo de administración de fecha 8 de abril de 2024, con la finalidad de establecer las bases del desarrollo del negocio de Ayco para garantizar la recuperación financiera a largo plazo, y capitalizar la sociedad a través de nuevos accionistas que le permitan establecer unas bases financieras sólidas, a través de las cuales impulsar el crecimiento del balance poniendo otra vez la compañía en el contexto de su actividad promotora y desarrolladora. El objetivo estratégico de la compañía es acelerar el crecimiento del balance en el corto plazo, a través del lanzamiento de sus proyectos en cartera y de la adquisición de nuevos activos. La compañía cuenta con una cartera de suelo de alta calidad que conforman las bases de la primera fase del plan de inversión basando la estructura del Plan de Negocio en dos pilares fundamentales, la sostenibilidad del balance a medio-largo plazo y la búsqueda de retornos adicionales para los accionistas, así AYCO es capaz de ejecutar una estrategia de inversión diversificada tanto por tipología de activos como geográficamente. Con este fin, el equipo contará con dos divisiones funcionales diferenciadas: el desarrollo de activos en rentabilidad que generen ingresos recurrentes, y la búsqueda del crecimiento de recursos propios a través de operaciones más oportunistas o especulativas dentro del contexto de la promoción inmobiliaria residencial.

El Plan de Negocio contiene, como uno de sus elementos, la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la cual se va a reducir la carga financiera de la empresa debido a la eliminación de una parte relevante de la deuda financiera a corto plazo que, como bien se observa en el Informe de Auditoría, conforman el principal pasivo financiero a corto plazo, por tanto la capitalización de créditos acordada por la junta de accionistas de Ayco se configura como un elemento esencial y necesario para el desarrollo del Plan de Negocio de Ayco.

La conversión de deuda en acciones a través de una ampliación de capital por compensación de

créditos, como la que realizará EUROFONDO tras la obtención de la exención de Opa por la CNMV, fortalece el balance de la empresa, incrementando sus fondos propios y reduciendo su pasivo financiero a corto plazo. A estos efectos, con la eliminación de la deuda financiera con vencimiento a corto plazo objeto de la capitalización, y las hipotecas asociadas a las existencias de uno de los principales activos de la sociedad, se mejorará la posición patrimonial y se reducirán sustancialmente los riesgos financieros de la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, la confianza de los inversores, los acreedores y otras partes interesadas se verá reforzada, lo que a su vez podría propiciar la obtención de financiación adicional en mejores condiciones en un futuro próximo.

El desarrollo del Plan de Negocio también contempla que la ampliación de capital por compensación de créditos sea complementada con una ampliación de capital dineraria por un importe mínimo de 10 millones de euros, para lo que Ayco ha puesto en marcha una ampliación de capital dineraria por importe de hasta 12.000.000,00 € de manera que se puedan obtener fondos adicionales para su implementación.

La capitalización de la Deuda VSO y la obtención de un importe efectivo mínimo de 10.000.000,00 € en la ampliación de capital dineraria de hasta 12.000.000,00 €, además de eliminar el riesgo de continuidad de la Sociedad, establecen una base sólida a partir de la cual buscar nuevos accionistas, adicionales a los que entren en esta ampliación de capital dineraria, y desarrollar el proyecto de AYCO y su actividad empresarial futura. La capitalización de deuda es un factor estructural básico del Plan de Negocio, sin el cual no se puede ejecutar la entrada de capital que permita consolidar la viabilidad financiera de AYCO.

Para asegurar el mínimo de fondos necesarios para el desarrollo del Plan de Negocio de Ayco, la ejecución de la ampliación de capital dineraria por importe de hasta 12.000.000,00 € cuenta con los compromisos irrevocables de suscripción de acciones de tres inversores, por un importe total de 10.000.000,00 €. La ampliación de capital dineraria se plantea como un complemento necesario a la ampliación de capital por compensación de créditos, en tanto que ambos, siempre que AYCO obtenga un importe efectivo mínimo de 10.000.000,00 € en la ampliación de capital dineraria, permitirán ejecutar su Plan de Negocio.

En consecuencia la capitalización de los créditos que EUROFONDO ha acordado adquirir a VSO complementada con el éxito de la ampliación de capital dineraria en el importe mínimo necesario, en la medida en que resulta necesaria para la ejecución del Plan de Negocio de Ayco sería una operación concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de AYCO permitiendo igualmente la obtención del resto de la financiación ajena necesaria para hacer viable su Plan de Negocio.

La posibilidad de ejecutar el Plan de Negocio depende de que la Deuda VSO se cancele en su totalidad, mediante el pago parcial ya realizado a VSO y la capitalización por parte de EUROFONDO del importe restante, en ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas, y que el aumento de capital dinerario por importe de hasta 12.000.000,00 € se ejecute con una aportación dineraria total de, como mínimo, 10.000.000,00 €. Estas dos ampliaciones de

capital permitirían a AYCO reestablecer su equilibrio patrimonial y alejarse de la causa de disolución.

En este sentido, el informe de auditoría manifiesta lo siguiente en relación con la incertidumbre material de empresa en funcionamiento recogida en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Ayco del ejercicio 2023, a la que se ha hecho referencia en el apartado 2.2 anterior :

“La continuidad está condicionada al cumplimiento del plan de negocio de la compañía, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y relanzar su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos...”

Por otro lado, en la nota 3.9 de las cuentas anuales consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio 2023 se señala en relación con el Plan de Negocio de Ayco que:

“ ... la Dirección del Grupo ha elaborado un nuevo Plan de Negocio para los próximos ejercicios, en concreto una primera fase de 2023 a 2026, que conlleva importantes cambios en diversos aspectos, y que parte de la mencionada reestructuración iniciada ya en el ejercicio 2022.

Con el objetivo de seguir saneando el balance y acelerar la ejecución del nuevo Plan de Negocio la Sociedad Dominante aprobó mediante junta extraordinaria de accionistas en junio de 2023 el lanzamiento de dos ampliaciones de capital, una no dineraria por compensación de créditos por un valor de EUR 4.556.190, y una dineraria por un importe mínimo de EUR 10 MYN que no solo restablecerán el patrimonio del Grupo, sino que permitirán la aceleración de la ejecución de la primera fase del Plan de Negocio...

La dirección del Grupo prevé que una vez estabilizado el balance y con el Plan de Negocio diseñado, actualmente en ejecución, se generarán los recursos económicos necesarios para el crecimiento del negocio durante los próximos ejercicios a través de ampliaciones de capital ya previstas y en negociación con distintos inversores estimando la obtención de rendimientos positivos en la cuenta de resultados en el curso normal de sus operaciones futuras.”

#### **2.4.2 Estabilización del Balance de la compañía**

La capitalización de la Deuda VSO, no solo restablece el valor patrimonial de la Sociedad sino que estabiliza el balance a largo plazo, estableciendo unas bases sólidas y absolutamente necesarias para futuras capitalizaciones, y hará posible la continuación de la actividad empresarial y crecimiento del Proyecto.

El incremento del capital social de Ayco en 4,56 millones de euros a través de la capitalización de la Deuda VSO, supone un incremento significativo del patrimonio neto individual a 31 de diciembre de 2023, que era de 1,3 millones de euros, y del consolidado, que era de 217 mil euros de manera que se incrementarían hasta una cifra de fondos propios a nivel individual de 5,92 millones de euros y de 4,77 millones de euros a nivel consolidado, respectivamente, alejando así la situación patrimonial de una solvencia dudosa saneando el balance y estableciendo una base económica financiera más sólida y de menor riesgo para los actuales accionistas así como para

futuros inversores.

Como bien se pone de manifiesto a lo largo de la presente solicitud, la propuesta de la capitalización del crédito es fundamental para la viabilidad financiera de AYCO y su recuperación financiera a largo plazo y ello, al menos por estas tres razones:

- a) **Riesgo de ejecución de la Deuda VSO** AYCO puso en marcha un plan de medidas de contingencia de cara a la estabilización de su balance en junio de 2022, de forma simultánea a su entrada en situación “preconcurso” el 30 de junio de 2022.

La ejecución de dicho plan de contingencia derivó en el levantamiento de la situación “preconcurso” el 25 de octubre de 2022, fruto principalmente de la conclusión de acuerdos con los principales acreedores de la Sociedad.

Entre los acuerdos alcanzados, y de conformidad con lo recogido en el punto 1.5. anterior, se pactó con VSO que la deuda mantenida con dicha Sociedad, 4.756.189,20 € (siendo la de mayor peso en el balance de AYCO), se cancelaría mediante una combinación de un pago a cuenta de parte del crédito y la venta del resto a un tercero, quien estaría interesado en su posterior capitalización en AYCO. Este tercero, EUROFONDO, es un inversor que ya estuvo interesado en la anterior ampliación de capital “fallida” sufrida en febrero de 2022.

La capitalización de la deuda es la herramienta idónea para la cancelación del riesgo que esa deuda supone, máxime cuando AYCO no tiene fondos suficientes a corto plazo como para cancelar esa deuda, y el acreedor ha expresado en distintas ocasiones que no está dispuesto a refinanciarla a más plazo, por lo que su ejecución significaría la pérdida del activo, y sin recursos para poder continuar su actividad. De no haber llegado a un acuerdo con VSO para la venta de la deuda a EUROFONDO, VSO continuaría o reactivaría los procesos judiciales existentes en reclamación del préstamo, haciendo a la compañía entrar en situación concursal, con la consiguiente necesidad de liquidación desordenada por no tener activos o fondos suficientes para satisfacer el pago de la deuda. Además, si este riesgo llega a materializarse, tendrá un impacto negativo en la participación de los accionistas de AYCO.

- b) **Restablecimiento de la situación patrimonial.** Como se ha descrito en el apartado 2.2 anterior, la Sociedad ha venido manteniendo en los últimos años, un nivel de fondos propios preocupante en relación a su capital social. Esta situación le ha hecho rozar “causa de disolución” en varios de los últimos ejercicios, a consecuencia de las dotaciones a reservas de sus pérdidas acumuladas.
- c) **Atracción de nuevos accionistas.** Si bien el plan estratégico de AYCO y su Plan de Negocio, atrajeron la atención de diversos accionistas en los dos últimos intentos de realizar ampliaciones de capital, la situación del balance de la Sociedad y su nivel de riesgo no permitieron la materialización de ese interés inversor (como ocurrió en la ampliación fallida de 2022).

Sin embargo, la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO reduce en gran medida los riesgos que pudieran hacer peligrar la continuidad de la empresa, y establece unas bases sólidas a partir de las cuales buscar nuevos accionistas que permitan ejecutar y hacer crecer el proyecto a través del desarrollo de su actividad empresarial.

Estos motivos hacen que la capitalización de créditos sea necesaria, ya que, a pesar de que Ayco haya llevado a cabo medidas para sanear su balance durante el segundo semestre de 2022 y todo el ejercicio de 2023, estas no han sido suficientes para restablecer su situación patrimonial, que sigue estando gravemente comprometida.

En consecuencia, el incremento del capital social de AYCO en 4.556.190,00 € mediante la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, situaría la cifra de fondos propios de la Sociedad en 5.920.848,76 € y el capital social en 9.222.726,00 €. La capitalización de deuda de VSO junto con la ampliación de capital dineraria, permite alejar así la situación patrimonial de una solvencia dudosa, sana el balance permitiéndole salir de la causa de disolución, y estableciendo una base económico financiera más sólida y de menor riesgo para futuros inversores. En este sentido, Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante “RENTA 4”) (en el informe al que haremos referencia más adelante) expresa textualmente que: “ *En definitiva, tras la conversión de la deuda en capital y la ampliación de capital dineraria por un importe mínimo de € 10 millones, Ayco dispondrá de un balance consolidado e individual saneado y adecuado para captar el interés de nuevos inversores con un Patrimonio Neto de € 14,8 y € 15,9 millones, respectivamente, una posición financiera neta (calculada como la tesorería menos las deuda financieras) de € 6,6 y € 7,6 millones, respectivamente, y una tesorería de € 10,3 y € 10,5 millones, respectivamente.*”

En definitiva, esta capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, complementada con el desembolso de un importe mínimo de 10 millones de euros en la ampliación de capital dineraria, por importe de hasta 12.000.000,00 €, prevista en el punto Segundo del orden del día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria, tiene como objetivo superar la situación de peligro grave e inminente en la que está envuelta la sociedad, que afecta a su viabilidad financiera, y está concebida para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de Ayco.

### **2.4.3 Ampliación de capital dineraria**

El aumento de capital dinerario por importe de hasta 12.000.000,00 €, aprobado por la junta de accionistas de Ayco y condicionado a la capitalización de la Deuda VSO por parte de EUROFONDO, se planteó como un complemento necesario del aumento de capital social mediante compensación de créditos previsto en el punto primero del orden del día de dicha junta, en tanto que ambos permitirán superar la situación de peligro grave e inminente en el que se encuentra la sociedad, que afecta a su viabilidad financiera, y por tanto complementa a la capitalización de la Deuda VSO por parte de EUROFONDO, que es una operación concebida para garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

Este aumento de capital fortalecerá la estructura de capital y financiera a largo plazo de AYCO, de forma que le permita cumplir con su Plan de Negocio y dotarle de liquidez para desarrollar los

activos de los que es titular actualmente. Además, el mantenimiento de un nivel adecuado de fondos propios y, por tanto, de solvencia, es esencial para acceder a fuentes de financiación convenientes en condiciones favorables, lo que afecta directamente a los costes de la Sociedad. Así, mediante el aumento de capital se persigue también optimizar el coste de los recursos ajenos y contribuir a una adecuada rentabilidad para los accionistas.

Con el fin de alcanzar los objetivos anteriores, y de conformidad con lo recogido en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha delegado en el Consejo de Administración la facultad de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y, en particular, la fecha en la que el acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto, el precio de emisión y el importe del aumento de capital dentro del límite acordado por la Junta General, en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde el pasado 26 de junio de 2023. En virtud de esta delegación, el consejo de administración, en su reunión celebrada con fecha de 5 de junio de 2024, ha acordado que el aumento de capital mediante aportaciones dinerarias se lleve a efecto inmediatamente después de la capitalización de la deuda por parte de EUROFONDO, una vez la CNMV acuerde la exención de Opa sobre Ayco por parte de EUROFONDO. El consejo de administración de Ayco ha fijado que el tipo de emisión de la ampliación de capital dineraria será a un precio de 0,45 euros por acción (0,30 euros de valor nominal y 0,15 de prima de emisión).

Para la ejecución de la ampliación de capital Ayco ha elaborado el correspondiente folleto de emisión, el cual deberá ser autorizado por la CNMV con carácter previo a su inicio.

La ampliación de capital dineraria está íntimamente ligada a la ampliación de capital por compensación de créditos, pues es ésta la que permite sanear el balance y la primera dotar de liquidez a la Sociedad necesaria para su recuperación financiera y garantizar su recuperación financiera a largo plazo, dándole recursos para acometer la primera fase del Plan de Negocio.

A estos efectos, hay que poner de relieve que el Plan de Negocio presentado por AYCO ha sido examinado y evaluado por un asesor financiero independiente, RENTA 4 CORPORATE, S.A., que concluye lo siguiente respecto de las proyecciones financieras del plan de negocio en su conjunto así como las diferentes métricas económico financieras y comerciales utilizadas en la elaboración de dicho plan:

“ En nuestra opinión, el Plan de Negocio para el periodo 2024-2026, en su conjunto, es razonable y con su ejecución se logrará la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad. El Plan de Negocio se ha elaborado con hipótesis basadas en informes de terceros independientes y presupuestos obtenidos de los profesionales que ejecutarían las promociones. La financiación necesaria para su ejecución está bien planteada y existe una favorable disposición por parte de varias entidades para formalizarla en los términos establecidos en el Plan de Negocio”.

En especial, nos referimos al informe de RENTA4 sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, en los aumentos de capital a ejecutar

por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas en los puntos 1 y 2 con fecha 26 de junio de 2023” (en adelante “Informe de RENTA 4”).

El Informe de RENTA 4 explica que el plan de negocio de AYCO, aprobado por su Consejo de Administración en fecha 8 de abril de 2024, y que detalla la evolución proyectada del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, y los flujos de caja para los años 2024 a 2026 podrá llevarse a cabo siempre que: (1) se ejecute la capitalización del crédito de VSO; y (2) se obtenga un mínimo de 10.000.000,00 € en la ampliación de capital dineraria de hasta 12.000.000,00 €. Esta cifra no es baladí, dado que el Plan de Negocio recoge, para su primera fase, el desarrollo de tres promociones inmobiliarias, para lo cual se requerirán 38.973.439,00 €, con 10.000.000,00 € provenientes de recursos propios, 26.054.159,00 € de deuda, y 2.919.280 € provenientes de reinversión de flujos de caja de proyectos. Así pues, Ayco prevé ingresos de 44.648.818,00 € y un beneficio de 5.675.379,00 € en estas promociones.

Ayco manifiesta que este Plan de Negocio ha sido elaborado con “prudencia” y es fruto de la “experiencia previa del equipo gestor”. Además ha sido contrastado con informes de expertos independientes en cuanto a sus hipótesis de ingresos; y en cuanto a los gastos, se basa en presupuestos de profesionales y empresas locales y nacionales.

En relación con la razonabilidad del plan de negocio de AYCO, el Informe de RENTA 4 indica que el experto ha realizado el siguiente análisis:

- Ha revisado las hipótesis de ingresos, comprobando que Ayco se ha basado en informes de expertos independientes para estimar los precios de venta por metro cuadrado y el tiempo necesario para vender las unidades;
- Ha revisado las hipótesis acerca de los gastos, comprobando que Ayco se ha basado en consultas a profesionales del sector para estimar los costes de ejecución de los proyectos;
- También ha revisado las hipótesis sobre los plazos de ejecución de los proyectos, habiendo establecido Ayco un inicio en los próximos 12 meses y un plazo de finalización de 24 meses desde el inicio de las obras;
- Asimismo, ha revisado las hipótesis de cobros y pagos, comprobando que Ayco ha considerado hipótesis de mercado para los plazos de cobro y estimando un plazo medio del pago de 60 días;
- Ha revisado las hipótesis de financiación externa, comprobando que Ayco estima financiar con deuda para la construcción y el *project management* de los proyectos, y fondos propios para los demás gastos. AYCO está en negociaciones con entidades bancarias y fondos de deuda para obtener los préstamos necesarios.

Ayco y Renta4 consideran que todas estas hipótesis se han evaluado considerando la situación actual del mercado y contribuyen a respaldar la razonabilidad del Plan de Negocio.

El Plan de Negocio, de Ayco, en el que se basa su recuperación financiera a largo plazo requiere la obtención de al menos 10 millones de euros en la ampliación de capital dineraria. De esta manera, para cumplir con el tercero de los requisitos establecido en el artículo 8d) del Real Decreto de OPAS para obtener la exención de OPA por parte de la CNMV, es decir, que la

operación este concebida para la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad son necesarios tanto la capitalización de la “deuda VSO” por parte de EUROFONDO como la obtención de un mínimo de 10 millones de euros de importe efectivo en la ampliación de capital dineraria. Para ello, y como se ha explicado con anterioridad, AYCO cuenta con los compromisos irrevocables de suscripción de acciones por un importe total de 10.000.000,00 €. Dichos compromisos irrevocables han sido emitidos por los siguientes inversores: “Nortia Capital Investment Holding S.L.”; “Sentilia Capital LLC”; y Don Carlos Alberto Villareal Medina.

### **INVERSORES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DINERARIA**

<b><u>Nombre</u></b>	<b><u>Cantidad</u></b>
Nortia Capital Investment Holding S.L.	4.500.000 €
Sentilia Capital LLC	3.500.000 €
Carlos Alberto Villareal Medina	2.000.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.000.000 €</b>

En estos compromisos se establece un tipo máximo de emisión de la ampliación de capital dineraria de 0,45 euros por acción (0,30 de nominal y 0,15 euros de prima de emisión como máximo).

Estos compromisos están vigentes hasta el 31 de julio de 2024 con lo que el desembolso de la ampliación de capital se deberá realizar antes de esa fecha para lo que Ayco realizará todos los esfuerzos necesarios para que la ampliación de capital dineraria se lleve a cabo antes de dicha fecha.

EUROFONDO, como futuro accionista, ha colaborado activamente en la búsqueda de los inversores que han suscrito los compromisos de inversión irrevocable y se compromete a colaborar activamente en la búsqueda de terceros inversores interesados en participar en sucesivas ampliaciones en el futuro que hagan crecer el proyecto.

EUROFONDO no suscribirá acciones de Ayco en la ampliación de capital dineraria de la sociedad con sus derechos de suscripción, a fin de facilitar la entrada de nuevos accionistas. Sin embargo, lo anterior no contradice el compromiso de EUROFONDO de apoyar financieramente a la Sociedad y de su vocación de permanencia en el proyecto que ha quedado confirmado en la concesión del préstamo participativo de 800.000 euros concedido a Ayco con fecha 30 de noviembre de 2023, que se describe en el apartado 1.11 anterior.

De igual manera es importante destacar que la propia VSO ha mostrado su interés en participar en AYCO, habiendo acordado con EUROFONDO que parte del precio derivado de la venta de

los préstamos le sea satisfecho en acciones de la Sociedad (doscientos mil euros), de manera que alcanzará una participación del 2,17% del capital.

Además, tras la conversión de la deuda en capital y la ampliación de capital dineraria de hasta 12.000.000,00 €, AYCO tendrá un balance saneado y atractivo para atraer nuevos inversores en el futuro. RENTA 4 en indica en su informe: *“En definitiva, tras la conversión de la deuda en capital y la ampliación de capital dineraria por un importe mínimo de € 10 millones, Ayco dispondrá de un balance consolidado e individual saneado y adecuado para captar el interés de nuevos inversores con un Patrimonio Neto de € 14,8 y € 15,9 millones, respectivamente, una posición financiera neta (calculada como la tesorería menos las deuda financieras) de € 6,6 y € 7,6 millones, respectivamente, y una tesorería de € 10,3 y € 10,5 millones, respectivamente.”*

En relación con este requisito de que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad, el informe del experto independiente elaborado por Renta4 concluye lo siguiente:

“La ampliación de capital por compensación de créditos, complementada con la ampliación de capital dineraria por importe de hasta doce millones de euros (€ 12.000.000), siempre que se obtengan unos fondos propios por un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, tienen como objetivo superar la situación de peligro “grave e inminente” que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

La capitalización de los créditos adquiridos a Varia y la obtención de un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria de hasta € 12 millones, además de eliminar el riesgo de continuidad de la Sociedad, establecen una base sólida a partir de la cual buscar nuevos accionistas, adicionales a los que entren en esta ampliación de capital dineraria, y hacer crecer el proyecto de AYCO y el desarrollo de su actividad empresarial futura. La capitalización de deuda es un factor estructural básico del Plan de Negocio, sin el cual no se puede ejecutar la entrada de capital que permita consolidar la viabilidad financiera de AYCO.

La ejecución de la ampliación de capital dineraria por importe de hasta € 12 millones cuenta con los compromisos irrevocables de suscripción de acciones por parte de 3 inversores por un importe total de € 10 millones. La ampliación de capital dineraria se plantea como un complemento necesario a la ampliación de capital por compensación de créditos en tanto que ambos, siempre que AYCO obtenga un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, permitirán ejecutar su Plan de Negocio y con ello, superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

Por tanto, los compromisos irrevocables de suscripción de acciones de la Sociedad por un importe total de € 10 millones descritos en el párrafo anterior son un elemento esencial y necesario para contribuir al éxito de la ampliación de capital dineraria en el importe mínimo necesario. Esta ampliación de capital dineraria, junto con la capitalización de los créditos adquiridos a Varia, tienen como objetivo garantizar la recuperación financiera a largo plazo de AYCO al permitir la obtención del resto de la financiación ajena necesaria.

La posibilidad de ejecutar el Plan de Negocio depende de que los créditos se cancelen en su totalidad mediante el pago parcial a Varia y la capitalización por parte de Eurofondo del importe restante en línea con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas y que el aumento de capital dinerario por importe de hasta € 12.000.000 se ejecute con una aportación dineraria total de, como mínimo, € 10 millones. Estas dos ampliaciones de capital permitirían a AYCO reestablecer su equilibrio patrimonial y alejarse de la potencial causa de disolución”.

## **2.5. Cambios en el gobierno corporativo de Ayco.**

Los estatutos sociales de Ayco establecen que el consejo de administración estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 20 miembros. El secretario del consejo puede ser o no consejero. En la actualidad el consejo de administración está compuesto por siete miembros.

La junta general de accionistas de Ayco celebrada con fecha 26 de junio de 2023 acordó la incorporación de los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis en el Consejo de Administración de AYCO inicialmente con la categoría de “otro externo” y tras la capitalización tendrán la categoría de dominicales en representación de EUROFONDO. El nombramiento de los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis como miembros del consejo de administración de Ayco está directamente relacionado a la capitalización de la Deuda VSO, a través de la cual EUROFONDO pasará a ser accionista de la compañía.

La presencia de los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis son de gran relevancia para AYCO en su situación actual debido a su trayectoria empresarial. Concretamente, el Señor Castro Sousa controla sociedades con líneas de negocio en los sectores de la construcción, la promoción inmobiliaria, el hotelero (siendo el mayor accionista de Grupo Inversor Hesperia), y los gimnasios. Esta experiencia empresarial significará un activo para la gestión estratégica de Ayco. Asimismo, el señor Castro Galvis es el fundador de una empresa de IT enfocada en el sector alimentación y hospitality, realiza consultoría digital para empresas del sector servicios con presencia en España y Venezuela, es adjunto al consejero delegado de Hesperia World desde noviembre de 2018, y es dueño de una empresa dedicada al turismo en Venezuela líder en el sector.

Igualmente, la presencia de los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis en el Consejo de Administración de AYCO aporta una valiosa experiencia a la gestión de la compañía. Su capacidad para evaluar escenarios, identificar oportunidades y tomar decisiones efectivas como muestra su presencia en diferentes industrias y, en concreto, en lo relacionado al mundo inmobiliario puede ser un activo crucial para el desarrollo de estrategias de reestructuración y reducción de la deuda, ya que, tanto en su constructora, en la cadena de gimnasios Metropolitan, como en Hesperia, el señor Castro ha tenido que hacer reestructuraciones de deuda y capitalizaciones en distintos ciclos económicos durante los últimos 50 años. Por esto, su conocimiento les permitirá aportar una perspectiva amplia y diversa en la toma de decisiones estratégicas para AYCO.

La entrada de los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis en el Consejo de Administración se traduce en la posibilidad de aprovechar su red de contactos empresariales, así como su experiencia en el desarrollo y ejecución de estrategias de crecimiento. Todas estas características que revisten el nuevo Consejo de Administración de AYCO resultará en la identificación de oportunidades de expansión, la creación de alianzas estratégicas, el acceso a recursos adicionales que impulsen el desarrollo y la diversificación de AYCO en el mercado.

Adicionalmente uno de los inversores con los que Ayco ha suscrito un compromiso irrevocable de suscripción de acciones (Nortia) por importe de 4.500.000 ha condicionado su inversión a, entre otras, el nombramiento de un consejero dominical. Para dar cumplimiento la junta de accionistas de Ayco celebrada el día 17 de junio de 2024 ha acordado la designación de un miembro del consejo de administración propuesto por Nortia el cual ha sido nombrado inicialmente como “otro externo” y pasará a ser consejero “dominical” representando a este accionista una vez ejecutada la ampliación de capital dineraria.

Composición del consejo de administración de Ayco tras las ampliaciones de capital

<b>NOMBRE / DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO</b>	<b>ACCIONISTA QUE REPRESENTA</b>	<b>CATEGORÍA</b>
Don José Antonio Castro Sousa	Eurofondo	Dominical
Don José Alejandro Castro Galvis	Eurofondo	Dominical
Don Ignacio Manzano García	Nortia Investment Holdings S.L.	Dominical
Don José María de Arcas Castro		Ejecutivo
Don Eric Bergasa López		Ejecutivo
Don Martín Federico Maslo		Independiente
Don Eduardo Javier Escayol		Otro externo
Doña Asunción Alba Barrena		Otro externo

Tras la celebración de la junta general de accionistas de fecha 17 de junio de 2024 se ha reducido en dos el número de consejeros debido al vencimiento del mandato de Martin Federico Maslo, y de Asunción Alba. Está previsto que estos dos consejeros vuelvan a formar parte del consejo de administración de la sociedad tras la próxima junta de accionistas con la categoría de independiente y otro externo respectivamente. Asimismo, si bien el consejero Eric Bergasa López ha dimitido en el mismo consejo de fecha 17 de junio de 2024 por razones personales, lo que ha generado una vacante en el consejo, y eso ha permitido nombrar a José María de Arcas Castro consejero a título personal, la sociedad tiene previsto volver a proponer a Eric Bergasa López como consejero, en su próxima junta de accionistas, una vez haya resuelto sus asuntos personales.

### 3. CONCLUSIONES

---

Basados en los puntos anteriores, concluimos que la viabilidad financiera de AYCO se encuentra en peligro grave e inminente, aunque no esté actualmente en situación de concurso, y que la ampliación de capital mediante la capitalización de los créditos adquiridos a VSO, complementada con la obtención de un mínimo de 10.000.000,00 € en la ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de 26 de junio de 2023, están concebidas para garantizar la recuperación financiera a medio y largo plazo de la Sociedad.

A lo largo de la presente solicitud se ha puesto de manifiesto que con la capitalización de créditos AYCO cumple con todos los requisitos necesarios para que se le conceda la exención de formalizar opa. La concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007 se confirma a través de la situación económica y financiera actual de la Sociedad junto con los acuerdos de ampliación de capital tomados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2023.

Asimismo, la información que versa en este escrito ha sido respaldada por entidades externas a AYCO, las cuales reafirman tanto las condiciones actuales en las que se encuentra la Sociedad como las distintas operaciones trazadas por la misma para la recuperación a largo plazo de la sociedad, como bien se ha podido comprobar a través del Informe de RENTA 4 y del Informe de auditoría mencionados.

No obstante, es importante destacar que la participación de EUROFONDO en AYCO está sujeta a la obtención de esta exención por parte de la CNMV y a la efectiva capitalización de los créditos. Por lo tanto, es esencial que la CNMV conceda la exención de formalizar opa para permitir que AYCO continúe con su actividad y siga formando parte del mercado de empresas cotizadas evitando entrar en una situación de colapso y desaparición con el consiguiente daño patrimonial para sus accionistas.

#### **4. SOLICITUD**

---

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, EUROFONDO

#### **SOLICITA**

Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que al mismo se acompañan, la Comisión Nacional del Mercado de Valores acuerde que no resulta exigible la formulación de una oferta pública de adquisición por parte de EUROFONDO, S.A. sobre el 100% del capital de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., al considerar que concurren los requisitos establecidos en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y que ha quedado justificado que:

- a) que la viabilidad financiera de AYCO está actualmente en peligro grave e inminente; y
- b) que la recuperación financiera de AYCO está supeditada a la ejecución del aumento de capital por capitalización de créditos y la correspondiente ampliación de capital dineraria.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo,

EUROFONDO, S.A.

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF:	01010	A08834111	Forma jurídica	SA:	01011	<input checked="" type="checkbox"/>	SL:	01012	<input type="checkbox"/>
LEI:	01009		Otras:	01013					
Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)									
Denominación social:	01020	EUROFONDO, S.A.U.							
Domicilio social:	01022	CL COLON 24 4 A							
Municipio:	01023	VIGO	Provincia:	01025	PONTEVEDRA				
Código postal:	01024	36201	Teléfono:	01031					
Dirección de e-mail de contacto de la empresa	01037								

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:	02009	ACTIVIDADES DE SOCIEDAD HOLDING							
Código CNAE:	02001	6420	(1)						

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

Porcentaje de mujeres en el órgano de administración (2):	EJERCICIO 2023 (3)		EJERCICIO 2022 (4)	
	04211			

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2023 (3)		EJERCICIO 2022 (4)	
	FIJO (5):	04001	0.00	0.00
	NO FIJO (6):	04002	0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010		
-------	--	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2023 (3)		EJERCICIO 2022 (4)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	04121		
NO FIJO:	04122	04123		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	EJERCICIO 2023 (3)			EJERCICIO 2022 (4)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01102	2.023	1	1	2.022	1	1
Número de páginas presentadas al depósito:	01101	2.023	12	31	2.022	12	31
	01901						

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903	
-------	--

**MICROEMPRESAS**

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (7)

01902	No
-------	----

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).  
(2) En el Órgano de Administración, en caso de administrador único, se indicará 0% o 100%. En caso de varios administradores solidarios o mancomunados o Consejo de Administración, se indicará el porcentaje que corresponda.  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(4) Ejercicio anterior.  
(5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.  
(6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$
  
(7) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDP2

**APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)**

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

<b>Base de reparto</b>	EJERCICIO <u>2023</u> (2)	EJERCICIO <u>2022</u> (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias . . . . .	91000 121.589,20	8.390.732,27
Remanente . . . . .	91001 0.00	0.00
Reservas voluntarias . . . . .	91002 0.00	0.00
Otras reservas de libre disposición . . . . .	91003 0.00	0.00
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN . . . . .</b>	<b>91004 121.589,20</b>	<b>8.390.732,27</b>

<b>Aplicación a</b>	EJERCICIO <u>2023</u> (2)	EJERCICIO <u>2022</u> (3)
Reserva legal . . . . .	91005 0.00	0.00
Reservas especiales . . . . .	91007 15.688,92	48.550,30
Reservas voluntarias . . . . .	91008 105.900,28	7.588.215,90
Dividendos . . . . .	91009 0.00	0.00
Remanente y otros . . . . .	91010 0.00	0.00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores . . . . .	91011 0.00	753.966,07
<b>APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO . . . . .</b>	<b>91012 121.589,20</b>	<b>8.390.732,27</b>

**INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)**

	EJERCICIO <u>2023</u> (2)	EJERCICIO <u>2022</u> (3)
Período medio de pago a proveedores (días) . . . . .	94705 0.00	0.00

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

## IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, modificada por la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018; al artículo 4.2.b), 4.2.b.bis) y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, tras la modificación perada por el Real Decreto-ley 7/2021, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente (1)  SI

La sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real (2)  SI

Indique el tipo de actualización de los datos de identificación del titular real (3)

Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos (4)

## I. Titular real persona física - % de participación

## I.a Con % de participación en el capital superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (11)
CASTRO SOUSA, JOSE ANTONIO	ES	DNI	36927502J	20.11.1956	ES	ES	100,00	0.00

## I.b Con % de participación por derechos de voto superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (12)
CASTRO SOUSA, JOSE ANTONIO	ES	DNI	36927502J	20.11.1956	ES	ES	100,00	0,00

## II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso, administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACIMIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes

(2) El cumplimiento de esta hoja tiene carácter obligatorio en todo caso

(3) Indique PRIMERA si presenta por primera vez, ACTUALIZACIÓN si actualiza los datos por cambio de titular real, o RECTIFICACIÓN si rectifica los datos erróneos de una declaración previa

(4) Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos. Cumplimentar con el formato DD.MM.YYYY

(5) Indicar apellidos, nombre. Se significa la necesidad de separar los apellidos del nombre mediante una coma

(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(7) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.

(8) Número de documento identificativo del titular real

(9) Cumplimentar con el formato DD.MM.AAAA

(10) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2

(11) Detallar en la tabla III.a las sociedades intervinientes en la cadena de control

(12) Detallar en la tabla III.b las sociedades intervinientes en la cadena de control





SOCIEDAD EUROFONDO, S.A.U.		NIF A08834111
DOMICILIO SOCIAL CL COLON 24 4 A		
MUNICIPIO VIGO	PROVINCIA PONTEVEDRA	EJERCICIO(2) 2023
<b>Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.</b>		<input type="checkbox"/>
Ámbito territorial de operaciones(1):	<input type="text"/>	
Países donde realiza operaciones:	<input type="text"/>	
Provincias donde realiza operaciones:	<input type="text"/>	
Municipios donde realiza operaciones:	<input type="text"/>	
¿Ha prestado servicios a no residentes?(3)	<input type="checkbox"/>	
¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?	<input type="checkbox"/>	
<b>Volúmen Facturado por dichos servicios:</b>		
Último Ejercicio	<input type="text"/>	Ejercicio Precedente <input type="text"/>
		Incuantificable <input type="checkbox"/>
<b>Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otras lo ejerzan:</b>		
	Número de Operaciones	
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.		
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.		
Socio de una asociación o similar.		
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica		
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar		
Funciones de accionista por cuenta ajena.		
<b>FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)</b>		
<p>(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.  (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (3) Sí o No</p>		

# BALANCE DE PYMES

BP1

<b>NIF:</b>	A08834111		<b>UNIDAD (1)</b>
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">09001 <input type="checkbox"/></span>
EUROFONDO, S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO <u>2023</u> (2)	EJERCICIO <u>2022</u> (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	49.323.114,35	48.521.414,35
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	<b>11400</b>	49.304.425,69	48.502.725,69
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>	18.688,66	18.688,66
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>		
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	15.516.542,69	16.370.634,58
<b>I. Existencias</b> .....	<b>12200</b>		
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>	27.241,54	19.950,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12380</b>		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo .....	<b>12381</b>		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....	<b>12382</b>		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>		
3. Otros deudores .....	<b>12390</b>	27.241,54	19.950,00
<b>III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	<b>12400</b>	2.948.594,77	3.827.935,61
<b>IV. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>	12.063.068,10	12.080.067,07
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>		
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>	477.638,28	442.681,90
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>	64.839.657,04	64.892.048,93

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

NIF:	A08834111	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
EUROFONDO, S.A.U.		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		44.809.846,89	44.688.257,69
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		44.809.846,89	44.688.257,69
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		121.642,40	121.642,40
1. Capital escriturado	21110		121.642,40	121.642,40
2. (Capital no exigido)	21120			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		44.566.615,29	36.929.849,09
1. Reserva de capitalización	21350		111.194,85	137.750,33
2. Otras reservas	21360		44.455.420,44	36.792.098,76
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>			-753.966,07
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		121.589,20	8.390.732,27
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>A-2) Ajustes en patrimonio neto</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		13.976.008,05	15.576.799,39
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>31300</b>		13.976.008,05	15.576.799,39
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	<b>31700</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF:	A08834111	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
EUROFONDO, S.A.U.		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		6.053.802,10	4.626.991,85
<b>I. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>		851.837,66	283.945,89
<b>II. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>		5.153.111,02	4.269.541,66
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		48.853,42	73.504,30
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		48.853,42	73.504,30
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VI. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		64.839.657,04	64.892.048,93

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES**

**PP**

<b>NIF:</b>	A08834111	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
EUROFONDO, S.A.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

**NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL**

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO <u>2023</u> (1)	EJERCICIO <u>2022</u> (2)
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b> .....	<b>40100</b>	329.166,63	210.000,00
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b> .....	<b>40200</b>		
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b> .....	<b>40300</b>		
<b>4. Aprovisionamientos</b> .....	<b>40400</b>		
<b>5. Otros ingresos de explotación</b> .....	<b>40500</b>		
<b>6. Gastos de personal</b> .....	<b>40600</b>	-131.000,00	-176.000,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b> .....	<b>40700</b>	-31.087,65	-4.947,47
<b>8. Amortización del inmovilizado</b> .....	<b>40800</b>		
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b> .....	<b>40900</b>		
<b>10. Excesos de provisiones</b> .....	<b>41000</b>		
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b> .....	<b>41100</b>		
<b>12. Otros resultados</b> .....	<b>41300</b>		
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12) .....	<b>49100</b>	167.078,98	29.052,53
<b>13. Ingresos financieros</b> .....	<b>41400</b>	37.979,48	
<i>a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero</i> .....	<b>41430</b>		
<i>b) Otros ingresos financieros</i> .....	<b>41490</b>	37.979,48	
<b>14. Gastos financieros</b> .....	<b>41500</b>	-48.169,17	-49.259,61
<b>15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b> .....	<b>41600</b>		
<b>16. Diferencias de cambio</b> .....	<b>41700</b>		
<b>17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b> .....	<b>41800</b>		8.500.000,00
<b>18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b> .....	<b>42100</b>		
<i>a) Incorporación al activo de gastos financieros</i> .....	<b>42110</b>		
<i>b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores</i> .....	<b>42120</b>		
<i>c) Resto de ingresos y gastos</i> .....	<b>42130</b>		
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b> .....	<b>49200</b>	-10.189,69	8.450.740,39
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b> .....	<b>49300</b>	156.889,29	8.479.792,92
<b>19. Impuestos sobre beneficios</b> .....	<b>41900</b>	-35.300,09	-89.060,65
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b> .....	<b>49500</b>	121.589,20	8.390.732,27

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# MODELO DE DOCUMENTO PYMES DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

**IMP**

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

SOCIEDAD EUROFONDO, S.A.U.		NIF A08834111
DOMICILIO SOCIAL CL COLON 24 4 A		
MUNICIPIO VIGO	PROVINCIA PONTEVEDRA	EJERCICIO 2023

**Contenido Obligatorio**

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, pueden mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



**Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)**

	Métrica	Valor	Importe <sup>(6)</sup>
Emisiones Alcance 1 <sup>(1)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		
Emisiones Alcance 2 <sup>(2)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		
Emisiones Alcance 3 <sup>(3)</sup>	TnCO <sub>2</sub>		
Consumo de energía dentro de la organización <sup>(4)</sup>	Kwh		
Consumo de agua <sup>(5)</sup>	m <sup>3</sup>		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub>.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el estándar ESRS E1.6 de sostenibilidad del EFRAG, que se aprobarán mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).

Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:

<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx> (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E1.5 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.

(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E3.4 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.

(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.



**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

**IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO**

Denominación de la Entidad: EUROFONDO, S.A.U. NIF: A08834111

**Datos Registrales:**

Tomo: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ Nº Hoja Registral: \_\_\_\_\_ Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2023  
(dd.mm.aaaa)

**IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA**

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviada <input type="checkbox"/>		
PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>		
			<b>Informe de Auditoría</b>	<b>Estado sobre información no financiera</b>
<b>Hoja identificativa de la sociedad</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Declaración Medioambiental</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Informe de Gestión</b> <input type="checkbox"/>	Voluntario <input type="checkbox"/> Obligatorio <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
<b>Documento sobre servicios a terceros</b> <input type="checkbox"/>	<b>Declaración de identificación del titular real</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Modelo de Autocartera</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Certificado SICAV</b> <input type="checkbox"/>	<b>Anuncios de convocatoria</b> <input type="checkbox"/>
<b>Certificación Acuerdo</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Otros Documentos</b> <input type="checkbox"/> Nº <input type="text"/>			
<b>Código ROAC de los Auditores Firmantes</b> <input type="text"/>		<input type="text"/>	<b>Fecha de emisión del Informe de Auditoría</b> <input type="text"/>	

**IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD**

Nombre y Apellidos: JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA DNI: 36927502J

Domicilio: AV. MARE DE DEU DE BELLVITGE 3 Código postal: 8.907

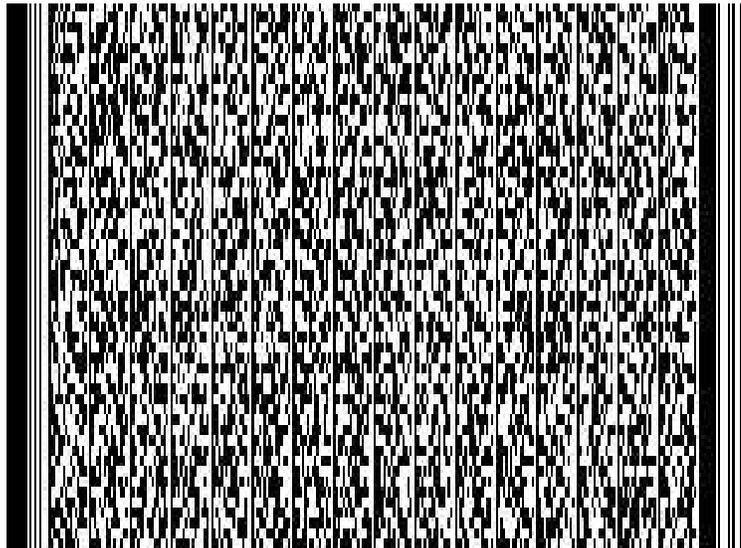
Ciudad: L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Provincia: BARCELONA

Teléfono: 933.179.449 Fax: 933.172.578 Correo electrónico: smaceira@realestatecastro.com

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

**IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO**

Denominación de la Entidad: EUROFONDO, S.A.U. NIF: A08834111

**Datos Registrales:**

Tomo: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ Nº Hoja Registral: \_\_\_\_\_ Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2023  
(dd.mm.aaaa)

**IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA**

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviada <input type="checkbox"/>		
PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>		
			<b>Informe de Auditoría</b>	<b>Estado sobre información no financiera</b>
<b>Hoja identificativa de la sociedad</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Declaración Medioambiental</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Informe de Gestión</b> <input type="checkbox"/>	Voluntario <input type="checkbox"/> Obligatorio <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
<b>Documento sobre servicios a terceros</b> <input type="checkbox"/>	<b>Declaración de identificación del titular real</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Modelo de Autocartera</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Certificado SICAV</b> <input type="checkbox"/>	<b>Anuncios de convocatoria</b> <input type="checkbox"/>
<b>Certificación Acuerdo</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Otros Documentos</b> <input type="checkbox"/>	Nº <input type="text"/>		
<b>Código ROAC de los Auditores Firmantes</b> <input type="text"/>		<input type="text"/>	<b>Fecha de emisión del Informe de Auditoría</b> <input type="text"/>	

**IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD**

Nombre y Apellidos: JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA DNI: 36927502J

Domicilio: AV. MARE DE DEU DE BELLVITGE 3 Código postal: 8.907

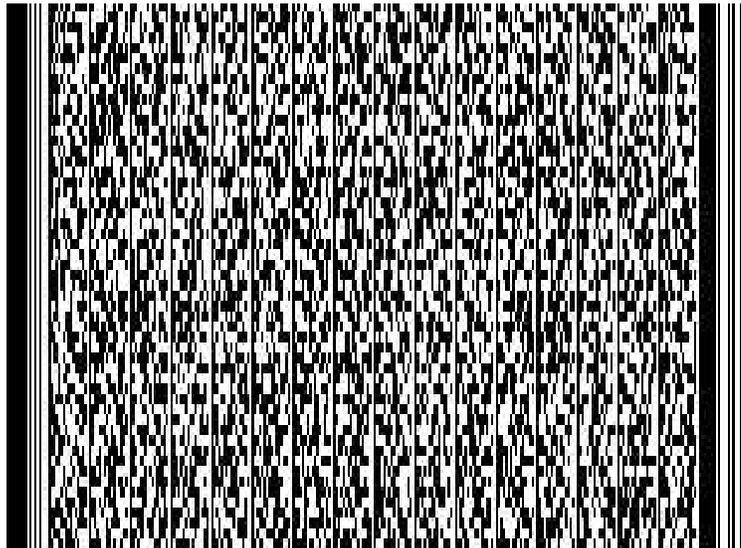
Ciudad: L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Provincia: BARCELONA

Teléfono: 933.179.449 Fax: 933.172.578 Correo electrónico: smaceira@realestatecastro.com

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES**

**IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO**

Denominación de la Entidad: EUROFONDO, S.A.U. NIF: A08834111

**Datos Registrales:**

Tomo: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ Nº Hoja Registral: \_\_\_\_\_ Fecha de cierre ejercicio social: 31.12.2023  
(dd.mm.aaaa)

**IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA**

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	Pérdidas y Ganancias	Memoria	Estado cambios Patrimonio Neto	Estado de Flujos de Efectivo
Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>
Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviado <input type="checkbox"/>	Abreviada <input type="checkbox"/>		
PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>	PYME <input checked="" type="checkbox"/>		
			<b>Informe de Auditoría</b>	<b>Estado sobre información no financiera</b>
<b>Hoja identificativa de la sociedad</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Declaración Medioambiental</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Informe de Gestión</b> <input type="checkbox"/>	Voluntario <input type="checkbox"/> Obligatorio <input type="checkbox"/>	Documento aparte <input type="checkbox"/>
<b>Documento sobre servicios a terceros</b> <input type="checkbox"/>	<b>Declaración de identificación del titular real</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Modelo de Autocartera</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Certificado SICAV</b> <input type="checkbox"/>	<b>Anuncios de convocatoria</b> <input type="checkbox"/>
<b>Certificación Acuerdo</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Otros Documentos</b> <input type="checkbox"/> Nº <input type="text"/>			
<b>Código ROAC de los Auditores Firmantes</b> <input type="text"/>		<input type="text"/>	<b>Fecha de emisión del Informe de Auditoría</b> <input type="text"/>	

**IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD**

Nombre y Apellidos: JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA DNI: 36927502J

Domicilio: AV. MARE DE DEU DE BELLVITGE 3 Código postal: 8.907

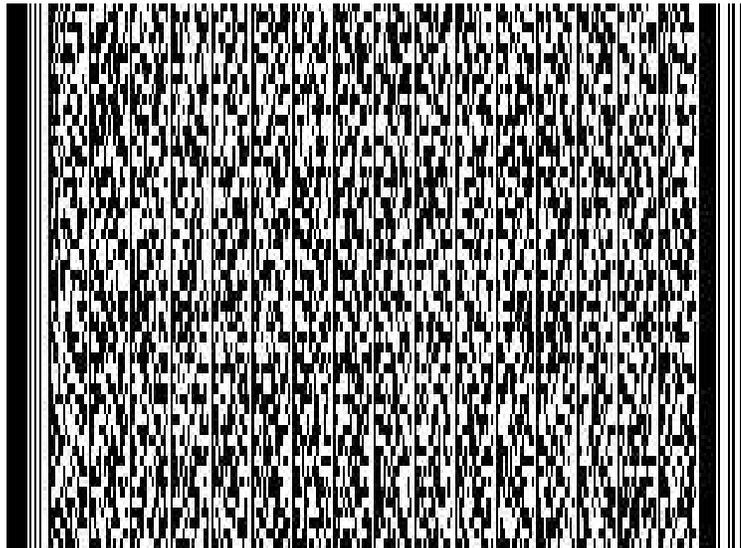
Ciudad: L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Provincia: BARCELONA

Teléfono: 933.179.449 Fax: 933.172.578 Correo electrónico: smaceira@realestatecastro.com

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D



A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

# CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: EUROFONDO, S.A.U. NIF: A08834111

DOMICILIO SOCIAL: CL COLON 24 4 A

MUNICIPIO: VIGO PROVINCIA: PONTEVEDRA EJERCICIO: 2023

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA

FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:



NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

### **01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

EUROFONDO, S.A.U., se constituyó como sociedad anónima el 21 de julio de 1983, no habiendo modificado su denominación social desde su constitución. La sociedad inició la actividad el mismo día de su constitución, siendo su objeto social la adquisición y venta de acciones, y la construcción, venta, arrendamiento y promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Calle Colón número 24, 4º A de Vigo.

### **02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### 1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

#### 2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad pymes.

#### 3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de la cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2023 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

#### 4. Comparación de la información:

##### *Transición al nuevo plan contable*

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales actuales se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejarán cifras comparativas.

#### 5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

#### 6. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable Pymes.

#### 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

### **03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

**MEMORIA 2023 (PYMES)**  
**EUROFONDO, S.A.U. - A08834111**

---

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pérdidas y ganancias	121.589,20	8.390.732,27
<b>Total</b>	<b>121.589,20</b>	<b>8.390.732,27</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
A reserva de capitalización	15.688,92	48.550,30
A reservas voluntarias	105.900,28	7.588.215,90
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		753.966,07
<b>Total distribuido</b>	<b>121.589,20</b>	<b>8.390.732,27</b>

2. No ha habido distribución de dividendos a cuenta en el ejercicio.

3. No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

#### **04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

##### **1. Inmovilizado intangible:**

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y o/producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y o/pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

##### **2. Inmovilizado material:**

###### **a) Coste**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurrir.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la empresa, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

###### **b) Amortizaciones**

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal.

### c) Arrendamientos financieros

En el momento inicial, se registra un activo de acuerdo con su naturaleza y un pasivo financiero por el valor razonable del activo arrendado. Los gastos directos iniciales inherentes a la operación se consideran como mayor valor del activo. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

### Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

### **3. Terrenos y construcciones calificados como inversiones inmobiliarias:**

Se califica y se contabiliza de acuerdo con las normas aplicables según el Nuevo Plan General Contable Pymes.

### **4. Permutas:**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta de carácter comercial ni no comercial.

### **5. Instrumentos financieros:**

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos financieros.

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### 1. Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se han valorado al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponde a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias, ya que existía evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después de su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde en la fecha de cierre de estas cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

En su caso, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se ha utilizado el valor de cotización del activo, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida se ha visto disminuido por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 2. Activos financieros mantenidos para negociar

Los activos financieros mantenidos para negociar se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le han sido directamente atribuidos se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, se han valorado por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se haya podido incurrir en su enajenación. Los cambios que se han producido o produzcan en el valor razonable se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

### 3. Activos financieros a coste

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se ha realizado la baja del balance u otro motivo del activo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

En el cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias ya que existía evidencia objetiva de que el valor en libros de alguna inversión no era recuperable.

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

En las inversiones en el patrimonio de empresas que no sean del grupo, multigrupo o asociadas admitidas a cotización, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se ha utilizado el valor de cotización del activo, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Las inversiones no admitidas a cotización, se toman en consideración el patrimonio neto de la empresa participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro ha tenido como límite el valor en libros de la inversión que está reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlo.

### Baja de activos financieros

La empresa dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren los derechos derivados del mismo o se haya cedido su titularidad, siempre y cuando el cedente se haya desprendido de los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.

En las operaciones de cesión en las que de acuerdo con lo anterior no proceda dar de baja el activo financiero se registrará adicionalmente el pasivo financiero derivado de los importes recibidos.

b) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de pasivos financieros.

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### 1. Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

### 2. Pasivos financieros mantenidos para negociar

Para la valoración de estos pasivos financieros se han utilizado los mismo criterios que los señalados en el apartado de activos financieros mantenidos para negociar.

#### Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

c) Instrumentos de patrimonio neto propio en poder de la empresa:

No se han contabilizado instrumentos de patrimonio neto durante el ejercicio.

### **6. Existencias:**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

### **7. Transacciones en moneda extranjera:**

No existen transacciones en moneda extranjera.

### **8. Impuesto sobre beneficios:**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

# MEMORIA 2023 (PYMES)

## EUROFONDO, S.A.U. - A08834111

---

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

### **9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

### **10. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

### **11. Gastos de personal: compromisos por pensiones:**

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

### **12. Subvenciones, donaciones y legados:**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

### **13. Combinaciones de negocios:**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

### **14. Negocios conjuntos:**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

**MEMORIA 2023 (PYMES)**  
**EUROFONDO, S.A.U. - A08834111**

**15. Transacciones entre partes vinculadas:**

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

**05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

1.a) Análisis del movimiento durante el ejercicio del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos del inmovilizado material</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO		

<b>Movimientos amortización del inmovilizado material</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO		
(+) Aumento por dotaciones		
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO		

b) La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

**06 - ACTIVOS FINANCIEROS**

1. A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

<b>Créditos, derivados y otros lp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
SALDO INICIAL	359.487,02	363.538,13
(+) Altas	1.028.623,72	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones		4.051,11
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	1.388.110,74	359.487,02

<b>Instrumentos de patrimonio lp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
SALDO INICIAL	48.161.927,33	53.161.927,33
(+) Altas	1.700,00	
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones	228.623,72	5.000.000,00
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	47.935.003,61	48.161.927,33

b) Activos financieros a corto plazo:

<b>Créditos, derivados y otros cp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
Activos financieros mantenidos para negociar		
Activos financieros a coste amortizado	15.489.301,15	16.350.684,58

**MEMORIA 2023 (PYMES)**  
**EUROFONDO, S.A.U. - A08834111**

---

<b>Créditos, derivados y otros cp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
Activos financieros a coste		
<b>TOTAL</b>	<b>15.489.301,15</b>	<b>16.350.684,58</b>

<b>Total activos financieros cp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
Activos financieros mantenidos para negociar		
Activos financieros a coste amortizado	15.489.301,15	16.350.684,58
Activos financieros a coste		
<b>TOTAL</b>	<b>15.489.301,15</b>	<b>16.350.684,58</b>

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros:

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable de determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

#### **07 - PASIVOS FINANCIEROS**

1. Información sobre los pasivos financieros de la sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación se detallan los pasivos financieros a l/p atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

<b>Derivados y otros lp</b>	<b>Importe 2023</b>	<b>Importe 2022</b>
Pasivos financieros a coste amortizado	13.976.008,05	15.576.799,39
Pasivos financieros mantenidos para negociar		
<b>TOTAL</b>	<b>13.976.008,05</b>	<b>15.576.799,39</b>

2. Información sobre:

a) El vencimiento de las deudas existentes a corto plazo al cierre del ejercicio 2023 vencen en el ejercicio 2024. El resto de deudas, a partir del 2025.

b) No existen deudas con garantía real.

c) No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

3. Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio:

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

#### **08 – CAPITAL SOCIAL**

1. El capital social de la compañía a 31/12/2023 es el siguiente:

**MEMORIA 2023 (PYMES)**  
**EUROFONDO, S.A.U. - A08834111**

---

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal
A	2.024	60,100000

2. No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas.

3. Durante el ejercicio, no se han realizado transacciones con acciones/participaciones propias.

### **09 - SITUACIÓN FISCAL**

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

En el ejercicio 2023 se ha dotado Reserva de capitalización por importe de 15.688,92 euros.

### **10. INGRESOS Y GASTOS**

1. A continuación se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

- Aprovisionamientos:

Aprovisionamientos	Importe 2023	Importe 2022
Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

- El desglose de "Otros gastos de explotación" corresponden a:

Otros gastos de explotación	Importe 2023	Importe 2022
Otros gastos de explotación	31.087,65	4.947,47
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Otros gastos de gestión corriente		
c) Resto de gastos de explotación	31.087,65	4.947,47

2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

3. No existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados".

### **11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

**MEMORIA 2023 (PYMES)**  
**EUROFONDO, S.A.U. - A08834111**

---

**12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

1. La sociedad realiza operaciones con entidades vinculadas en condiciones normales de mercado que por su naturaleza y cuantía carecen de importancia cuantitativa y de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

2. La remuneración al Personal de Alta Dirección de la Sociedad asciende a 131.000,00 euros.

**13. OTRA INFORMACIÓN**

1. La Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla durante todo el ejercicio.

2. La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

**14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad de Pymes (Real Decreto 1515/2007, de 16 de Noviembre).

Vigo. 30 de Marzo de 2024

AYCO

---

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

Nuevo plan de negocio 2024-2026

01.	Contexto de mercado	P. 03
02.	Descripción compañía	P. 07
03.	Estrategia 2024 - 2026	P. 09
04.	Plan de negocio	P. 12
05.	Estados financieros FASE I	P. 18
06.	Hipótesis, parámetros y riesgos	P. 24
07.	Reposicionamiento en bolsa	P. 34
08.	Equipo directivo	P. 36
09.	Gobierno corporativo	P. 38

# 01

Contexto de  
mercado

# España, destino de inversión internacional

España goza de una situación privilegiada como destino de inversión inmobiliaria dentro del contexto europeo, y así parece que seguirá durante unos años. Más allá del liderazgo mundial en la industria turística, España se percibe como un país cada vez más innovador y uno de los destinos de inversión más atractivos de toda Europa.



- ✓ Como consecuencia de los efectos de la crisis anterior, desde 2014 España se convirtió en un centro de inversión líder a nivel internacional, lo que le permitió crecer por encima de la media europea hasta la llegada del COVID-19.
- ✓ En el proceso, el sistema financiero tiene un nivel de sofisticación mucho mayor; la llegada de fondos internacionales de diferentes perfiles y mandatos de inversión durante el periodo de recuperación ha contribuido significativamente a ese cambio.
- ✓ Durante la fase más dura de la pandemia la actividad de inversión no se detuvo, e incluso se ha llevado a máximos en 2022, con más de 15.000 millones de inversión, donde los fondos representan el 67% del total.
- ✓ Esto ha permitido prolongar el ciclo expansivo, más allá del periodo de incertidumbre que la inflación ha introducido, junto con la disrupción de la cadena de abastecimiento global que, ya en 2024, puede haber llegado a su pico.

# Momento del mercado

España se ha seguido consolidando como un destino preferencial de inversión inmobiliaria en la post-pandemia. 2021 y el primer semestre de 2022 ha sido un periodo de expansivo de la actividad. Más allá de la incertidumbre introducida por la guerra en Ucrania, el alto nivel de empleo y las perspectivas de crecimiento para 2024, han seguido impulsando la inversión hasta máximos históricos.



Privado y Confidencial

- La creciente concentración urbana sigue impulsando el residencial multifamiliar, mientras distintas fórmulas de BTR ganan peso en el interés de la demanda inversora.
- Entre los subsectores de inversión, después de 5 años de crecimiento, el build-to-rent sigue consolidándose como un sector tractor de la inversión, tanto en la vivienda social como la libre.
- El buen comportamiento en mercados como Madrid, Barcelona o Málaga, se ha ido extendiendo por el conjunto del territorio hacia otras capitales de provincia.
- Las perspectivas más allá de 2023 siguen siendo buenas, a pesar de la tensión en los tipos de interés, en la medida que no hay señales de sobre apalancamiento privado, ni exposición masiva del sector bancario.
- Los fundamentales a largo plazo y flujos migratorios hacia España siguen siendo positivos y siguen situando a España como destino preferente de inversión inmobiliaria.

# Más allá de la coyuntura

El conjunto del sector inmobiliario y constructor está experimentando un proceso de transformación empujado por diversos factores entre los que destacan: cambios de patrones de demanda, irrupción de la tecnología en toda la cadena de valor, cambio en los actores financieros y globalización de la inversión y la sostenibilidad y exigencia de una mayor responsabilidad empresarial.



- La influencia del cambio en los patrones de consumo de los compradores y los cambios sociodemográficos han acelerado la aparición de nuevas fórmulas habitacionales y de propiedad: build-to-rent, Senior Living y Co-living, además de fórmulas extra-hoteleras de explotación turística,
- Igualmente importante está siendo la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental y responsabilidad empresarial, así como la redefinición de los modelos de propiedad por parte del comprador/usuario, con el consiguiente impacto en las estrategias de propiedad y gestión de activos.
- La revolución tecnológica, que se ha acelerado exponencialmente en los últimos 15 años, ha desencadenado nuevas formas de concebir el mercado inmobiliario a lo largo de su cadena de valor, desde el diseño hasta la compra, pasando por la gestión de operaciones y la explotación de activos. Este proceso se está viendo acelerado por la crisis actual.

# 02

Descripción  
compañía

# La compañía

AYCO ha estado presente en el mercado inmobiliario español desde 1941, habiendo experimentado momentos de expansión y contracción del mercado y habiendo pasado por todas las fases del ciclo. Es la primera compañía inmobiliaria en España en cotizar en las bolsas de Madrid, Barcelona, y Bilbao.

Cuenta con un equipo multidisciplinar y con un amplio track-record en la mayoría de los ámbitos de la actividad inmobiliaria nacional e internacional, que conoce perfectamente todo el proceso de inversión, desde la adquisición, la gestión, hasta la venta. Un equipo que se verá reforzado con la incorporación de nuevos perfiles coherentes con el nuevo plan estratégico.

Acelerado por la actual crisis, se abre una nueva fase en la historia del mercado inmobiliario español, para lo que hemos diseñado un nuevo plan de negocio 2024-2026 con un foco claro en la innovación y la diversificación del balance.



# 03

Estrategia  
2024 - 2026

# Visión

El objetivo estratégico en esta nueva etapa de AYCO GRUPO INMOBILIARIO es convertirse en una promotora inmobiliaria relevante de tamaño medio y alto crecimiento dentro de las compañías cotizadas españolas, especializada en el desarrollo de proyectos que respondan a las nuevas tendencias sociales que están redefiniendo las soluciones habitacionales en el mercado español para distintos segmentos de demanda.

Desde un punto de vista operativo, nuestro objetivo es la ejecución de los proyectos que respondan a la estrategia diseñada, maximizando la rentabilidad para nuestros accionistas, y posicionando a la compañía dentro de las mid caps cotizadas en una primera fase.

El objetivo económico de la primera fase dentro del periodo del plan 2024-2026 es incrementar el balance hasta los 20M € contemplados en la primera fase del plan de negocios a través del propio crecimiento orgánico del negocio y el establecimiento de alianzas corporativas en distintos ámbitos de la cadena de valor.

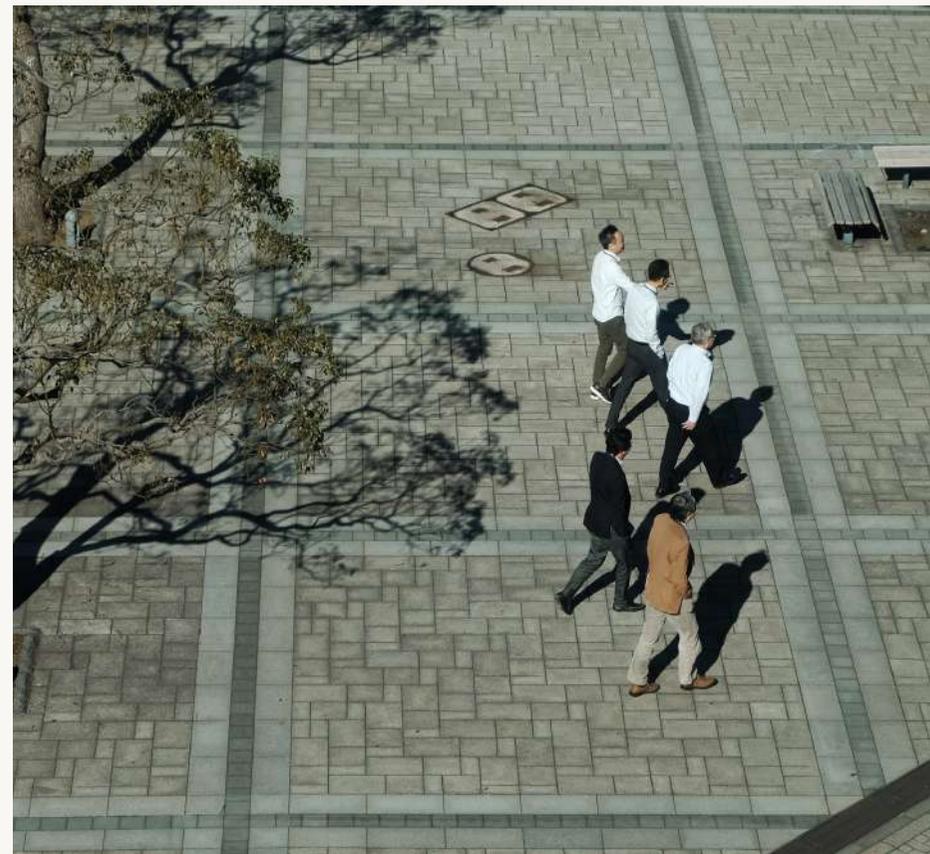
# Camino hacia los objetivos

**Acelerar el crecimiento del balance de la compañía en el corto plazo con la adquisición de activos clave para lanzar nuestro plan estratégico y posicionar a la compañía como un nuevo actor de mediana capitalización en el mercado.**

**Lanzar a fase de ejecución los proyectos en cartera. La compañía cuenta con una cartera de suelo de alta calidad que conforman las bases del plan de inversión. (\*)**

**La puesta en marcha de alianzas de coinversión pre-establecidas que acelerarán el crecimiento del proyecto.**

La identificación de buenas oportunidades, el acceso a transacciones fuera del radar de mercado, la capacidad de cierre y ejecución (underwriting), en combinación con las distintas estructuras financieras más innovadoras en nuestro mercado, permitirán a Ayco alcanzar retornos muy atractivos para los inversores durante los próximos años.



(\*) La cartera está compuesta por suelos señalizados, en propiedad y en aportación,

# 04

## Plan de negocio

# Estrategia de inversión

Basando la estructura del plan de negocio en dos pilares, la sostenibilidad del balance a medio-largo plazo y la búsqueda de retornos adicionales para los accionistas, AYCO es capaz de ejecutar una estrategia de inversión diversificada tanto por tipología de activos como geográficamente. Con este fin, el equipo contará con dos divisiones funcionales diferenciadas:

- **Activos en rentabilidad:** ingresos recurrentes. Promoción y gestión de vehículos de inversión en activos alternativos.
- **Crecimiento de capital:** capaz de hacer crecer el capital y recursos propios de la empresa a través de operaciones más oportunistas o especulativas.

## DIVERSIFICACIÓN DEL BALANCE

### Diversificación por tipología de activos

#### A) Inversiones o desarrollos de activos en rentabilidad:

- Residencial: primera residencia en alquiler y Co-Living, “**build to rent**”
- Línea de **Senior Living**:
  - Residencias de ancianos tradicionales, con tecnología moderna y servicios médicos mejorados.
  - Comunidades alto standing (agrupaciones en urbanizaciones especiales con servicios individuales).
- Alternativos turísticos.

#### B) Crecimiento de capital y generación de recursos:

- Nueva promoción de viviendas
- WIPs (Estructuras / Obras sin terminar)
- Oficinas: como reposicionamiento a residencial. Creemos que en los años venideros una cantidad importante de edificios de oficinas se convertirá en residencial por una posible disminución de necesidad estructural de las empresas.

Todas las inversiones y desarrollos deberán estar necesariamente basados en la innovación de producto:

- Creación de productos que satisfagan las nuevas necesidades de una demanda cambiante, afectada por las tendencias ya descritas.
- Expansión del negocio a otros mercados en el futuro para evitar una excesiva concentración geográfica.

### Diversificación geográfica

Ciudades Tier 1 y 2 (primeras y segundas capitales) Por el momento no vemos interés por ciudades demasiado pequeñas por riesgos demográficos y estabilidad macro a no ser que exista algún elemento singular que abra una oportunidad comercial de excepcional interés.

# Plan de negocio

## Fase I – activos en cartera

Una fase inmediata supondrá la puesta en marcha de los activos existentes en balance de la empresa:

- **Paiporta (Valencia):** desarrollo de 57 viviendas de primera residencia en Paiporta, aprovechando la creciente demanda residencial en el área metropolitana de la ciudad.
- **Torrejón de Ardoz (Madrid):** desarrollo de 120 camas de bajo el modelo de *Independent Living*.
- **Ribadesella (Asturias):** desarrollo de 61 viviendas de primera y segunda residencia en una de las ciudades más turísticas de Asturias, con un enorme déficit de obra nueva.

**VOLUMEN DE INVERSIÓN FASE I ~EUR 39M**

## Fase II - pipeline

Los activos pre-identificados, y disponibles en nuestro pipeline para ejecución dentro de una primera fase de expansión.

Estos activos comprenden: terrenos para desarrollo residencial, reposicionamiento de edificios residenciales y explotación de edificios residenciales completos en distintos formatos de alquiler.

Los activos en FASE II supondrían una inversión de 69 M€ adicionales con unas ventas estimadas de 77 M€. Para esta fase se proyecta una ampliación de capital dineraria de 20 M€ durante 2024.

**VOLUMEN DE INVERSIÓN FASE II ~EUR 69 M**

**VOLUMEN DE INVERSIÓN AGREGADO ~EUR 108 M**

# Build-to-Rent en España

La reciente crisis del COVID-19 y sus efectos socioeconómicos, han acelerado un fenómeno que ya se ha estado observando en el mercado español desde el año 2015: el auge del alquiler.

Elementos sociodemográficos que afectan principalmente a la población joven, junto a otros factores relacionados con los cambios en los modelos de consumo, han hecho que la alternativa del alquiler se esté consolidando como la opción preferida para el acceso a la primera vivienda.

Pese al gran interés que esta clase de activos ha suscitado entre los inversores, la oferta en España es insuficiente y el precio del alquiler ha seguido subiendo. Aunque Madrid y Cataluña concentran más del 70% de la oferta en desarrollo, otras capitales han comenzado a recibir inversión para atender una demanda que es creciente en todo el territorio.

AYCO está centrado en el desarrollo de proyectos de alquiler libre de precio asequible, especialmente pensado para familias jóvenes de rentas medias.

El precio del alquiler en España crece a una tasa interanual cercana al 8%. A pesar del paulatino aumento de la oferta especializada, se estima un déficit de 2 millones de viviendas de alquiler para los próximos 10 años.

Tras la venta con éxito en 2022 de su primer proyecto de BTR, AYCO continuará aprovechando la profundidad de mercado de esta tipología de activos con el objetivo de desarrollar hasta 1500 viviendas en este régimen en este segmento.

## PRINCIPALES MAGNITUDES – AYCO LIVING

**Objetivo:** desarrollo de 1.500 unidades residenciales destinadas a alquiler entre 2024 y 2026.

**Localización geográfica:** ciudades TIER 1 Y TIER 2.

**Tipología:** diversificada con un peso importante en la cartera de viviendas de dos dormitorios. Edificios con servicios, energéticamente eficientes, y adaptados a nuevos parámetros de demanda.

**Desarrollo Previsto:** posterior a Fase I.

**Estado del proyecto:**

- *Tres suelos identificados en fase de proyecto.*

# Senior Living en España

España tiene la esperanza de vida más alta de Europa, con 86 años para las mujeres españolas y 80 para los hombres. Se espera que la población mayor de 65 años represente el 38% de la población española en el 2050.

Mientras que sigue existiendo un déficit importante de camas para la población mayor dependiente, desde AYCO consideramos que es un momento de extraordinario interés para entrar en otros segmentos de este mercado mucho más dinámicos, con menores barreras de entrada y donde todavía no hay actores dominantes, como son el Independent y el Assited Living. Los motivos son:

1. Tendencias demográficas
2. Falta de oferta específica
3. Estabilidad a largo plazo de la demanda: una vez adquirido el cliente, es estable y demandante de servicios.
4. Altas tasas de ocupación: las familias promueven cada vez más el que sus mayores estén en entornos seguros, aunque su grado de dependencia sea casi nulo.

4. Impacto social: estos desarrollos están pensados para generar entornos amables que mejoran sustancialmente la calidad de vida de los clientes.

AYCO quiere posicionarse como una de las promotoras más activas y especializadas en el segmento del Senior Living. El objetivo para alcanzar este posicionamiento será la adquisición y desarrollo de suelos para el desarrollo de 6 proyectos con un mínimo de 600 camas, con un objetivo a más largo plazo de 1.600 en fases sucesivas.

## PRINCIPALES MAGNITUDES SRC

**Objetivo:** desarrollo de 1.600 camas destinadas al cuidado de mayores entre 2024 y 2026.

**Localización** geográfica: ciudades TIER 1 y TIER 2

**Tipología:** centros actualizados y activos existentes en funcionamiento a actualizar.

**Desarrollo Previsto:** Posterior a Fase I.

# Plan de negocio-Fases

## Fases de ejecución

### FASE I



Desarrollo de los activos en balance con una inversión total de 39,0 M€ produciendo unas ventas de 44,6 M€. La dimensión de los proyectos y las condiciones a las que AYCO ha accedido a ellos, los hacen extraordinariamente adecuados para avanzar en la primera fase de inversión del plan de negocio. Para cada activo, AYCO tiene una estrategia diferenciada. (\*) Ver plan de negocio

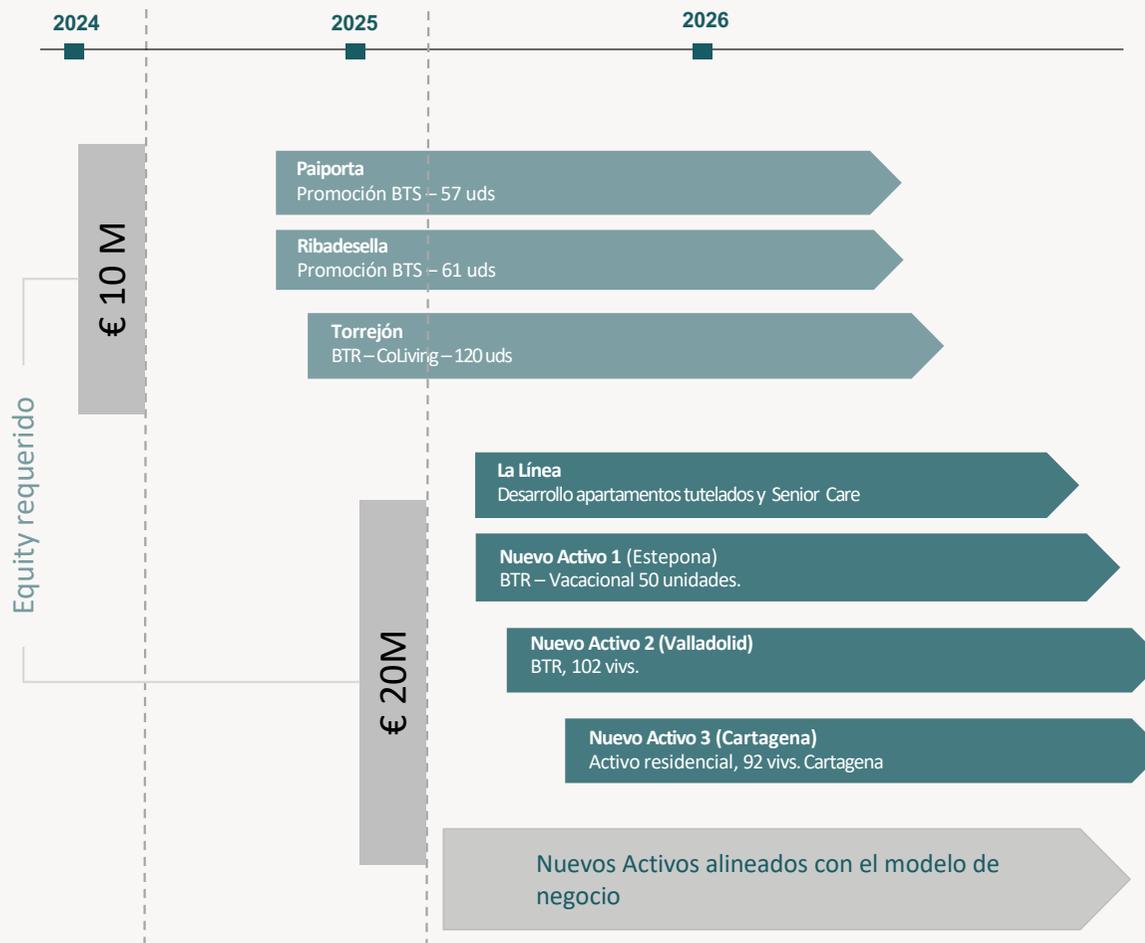
### FASE II



La estrategia de la compañía para la adquisición de nuevos activos combina activos generadores de rentas con desarrollo y reposicionamiento promotor. Los nuevos activos actualmente en pipeline supondrían una inversión total adicional a la FASE I de 69 M€ y ventas por valor de 77 M€. Esta fase será escalable en función de los recursos financieros alcanzables. Para esta FASE II se proyecta una nueva ampliación de capital de 20 M€ durante 2024.



Desarrollo de nuevos activos que se irán incorporando al pipeline de la empresa durante todo el periodo de ejecución con el fin de incrementar el balance y conseguir volumen de negocio recurrente.



(\*) El suelo de Torrejón está en proceso de compra (se escriturará en septiembre-2024), y Paiporta está en negociación, de forma que a fecha de este informe aún no aparecen recogidos en balance..

# 05

Estados financieros

FASE I

## Desarrollo de activos en cartera

AYCO cuenta con activos en cartera en avanzado estado de desarrollo para su lanzamiento inmediato. Los activos se han seleccionado en ubicaciones de alta demanda, incluso en este contexto post-pandémico, para los que estimamos un riesgo comercial asociado es muy limitado.

PROYECTO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	INVERSION TOTAL	CAPITAL	DEUDA	INGRESOS POR VENTAS	P/L	ROI	ROE	TIR(L)	MOIC(L)
<b>TORREJÓN</b>	2.000.000 €	5.471.600 €	9.046.613 €	3.383.507 €	5.663.106 €	10.653.818 €	1.607.206 €	18%	80%	22%	1,56
<b>RIBADESELLA</b>	2.379.740 €	10.620.000 €	15.881.642 €	4.754.642 €	10.991.700 €	18.255.000 €	2.373.358 €	16%	108%	17%	1,43
<b>PAIPORTA</b>	2.250.000 €	9.081.500 €	14.045.184 €	4.645.832 €	9.399.353 €	15.740.000 €	1.694.816 €	12%	74%	14%	1,31
<b>TOTALES</b>	<b>6.629.740 €</b>	<b>25.173.100 €</b>	<b>38.973.439 €</b>	<b>12.783.981 €</b>	<b>26.054.159 €</b>	<b>44.648.818 €</b>	<b>5.675.379 €</b>	<b>15%</b>	<b>86%</b>	<b>18%</b>	<b>1,48</b>

\*De los € 12,8 millones de necesidades de capital, € 6,6 son aportados por Ayco para la adquisición del suelo y el importe restante se financia con caja que genera el proyecto.



# Proyección de Pérdidas y Ganancias

<i>Euros</i>	2023	2024	2025	2026
Importe neto de la cifra de negocios	0	0	0	44.648.818
Ingresos variación existencias	11.076	9.968.723	16.656.800	-36.183.905
Otros ingresos	0	0	0	1.050.000
Gastos operativos proyectos	-11.076	-9.968.723	-16.656.800	-2.789.535
Gastos de personal	-435.086	-784.445	-811.134	-822.663
Otros gastos de explotación	-907.146	-391.548	-403.852	-412.909
<b>EBITDA</b>	<b>-1.342.232</b>	<b>-1.175.993</b>	<b>-1.214.986</b>	<b>5.489.807</b>
Amortización inmovilizado	-36.981	-36.981	-36.981	-36.981
Otros resultados	10.780	200.000	0	0
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-1.368.433</b>	<b>-1.012.974</b>	<b>-1.251.967</b>	<b>5.452.826</b>
Gastos financieros deuda a 31/12/23	-193.071	-159.122	0	0
Gastos financieros deuda corporativa	0	-67.236	0	0
Gastos financieros nueva deuda proyectos	0	-742.662	-1.167.546	-539.548
Incorporación al activo de gastos financieros	0	742.662	1.167.546	539.548
Ingresos financieros	0	0	0	533.450
<b>Resultado financiero</b>	<b>-193.071</b>	<b>-226.358</b>	<b>0</b>	<b>533.450</b>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>-1.561.504</b>	<b>-1.239.332</b>	<b>-1.251.967</b>	<b>5.986.276</b>
Impuestos	0	0	0	-496.569
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<b>-1.561.504</b>	<b>-1.239.332</b>	<b>-1.251.967</b>	<b>5.489.707</b>

(\*) AYCO cuenta con BIN de €30M que representan un crédito fiscal de €7M, que se irá amortizando durante todo el periodo de inversión.

# Proyección de balance: Activo

<i>Euros</i>	<b>Dec-23</b>	<b>Dec-24</b>	<b>Dec-25</b>	<b>Dec-26</b>
Inmovilizado intangible	70.896	70.896	70.896	70.896
Inversiones financieras a largo plazo	6.994	6.994	6.994	6.994
Reinversión flujos futuros	0	0	0	10.669.005
Activos por impuesto diferido	6.487	6.487	6.487	6.487
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>84.377</b>	<b>84.377</b>	<b>84.377</b>	<b>10.753.382</b>
Anticipo para inmovilizaciones materiales	712.886	0	0	0
Existencias	7.050.793	22.488.064	40.312.410	4.668.053
Clientes	1.946.861	0	0	0
HP Deudora por IVA	847.358	405.379	329.015	0
Caja	477.404	9.547.979	10.669.005	4.424.409
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>11.035.302</b>	<b>32.441.422</b>	<b>51.310.429</b>	<b>9.092.462</b>
<b>Total Activo</b>	<b>11.119.679</b>	<b>32.525.799</b>	<b>51.394.806</b>	<b>19.845.844</b>

# Proyección de balance: Pasivo

<i>Euros</i>	<b>Dec-23</b>	<b>Dec-24</b>	<b>Dec-25</b>	<b>Dec-26</b>
Capital	4.666.536	17.222.725	17.222.725	17.222.725
Prima de emisión	6.072.042	10.072.042	10.072.042	10.072.042
Reservas	-7.818.005	-9.379.422	-10.617.781	-11.868.765
Reservas en sociedades consolidadas	-865.096	-865.096	-865.096	-865.096
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-350	-350	-350	-350
Resultado del ejercicio dominante	-1.561.417	-1.238.359	-1.250.985	5.485.398
Socios Externos	-276.181	-277.154	-278.136	-273.827
<b>Total Fondos propios</b>	<b>217.530</b>	<b>15.534.387</b>	<b>14.282.420</b>	<b>19.772.127</b>
Provisiones a largo plazo	170.000	70.000	0	0
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	132.000	9.406.238	24.666.021	0
Pasivos por arrendamientos no corrientes	33.639	33.639	33.639	33.639
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>335.639</b>	<b>9.509.876</b>	<b>24.699.660</b>	<b>33.639</b>
Deudas por arrendamientos corrientes	40.079	40.079	40.079	40.079
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7.830.787	0	0	0
Otros pasivos financieros	802.126	0	0	0
Proveedores	1.370.874	2.918.862	2.265.187	0
Hacienda Pública, acreedora por IVA	522.646	0	0	0
Anticipos de clientes	0	4.522.595	10.107.461	0
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>10.566.511</b>	<b>7.481.536</b>	<b>12.412.727</b>	<b>40.079</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>11.119.679</b>	<b>32.525.799</b>	<b>51.394.806</b>	<b>19.845.844</b>

# Proyección de tesorería

<i>Euros</i>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Total cobros por entrega	4.522.595	5.584.866	34.541.357
IVA Repercutido	0	0	3.538.012
Otros ingresos	1.946.861	0	1.050.000
Pagos operativos	-8.692.015	-17.232.478	-4.861.438
<i>Pagos operativos saldos 2023</i>	<i>-1.370.874</i>		
Pagos estructura	-1.275.993	-1.284.986	-1.235.572
IVA Soportado	-1.367.669	-1.737.430	-660.458
<b>Flujo de caja operativo</b>	<b>-4.866.220</b>	<b>-14.670.028</b>	<b>32.371.900</b>
Compra de suelo	-4.013.000	0	0
Liquidación IVA	1.558.282	1.735.798	-2.741.822
Salida caja Impuesto Sociedades	0	0	-496.569
Inversiones en activos fijos	-36.981	-36.981	-36.981
Entrada caja inversiones financieras	0	0	533.450
<b>Cash flow para el servicio de la deuda</b>	<b>-7.357.920</b>	<b>-12.971.212</b>	<b>29.629.978</b>
Amortización otros pasivos financieros	-802.126	0	0
Intereses y gastos financieros caja	-833.720	-1.167.546	-539.548
Disposición deuda	9.406.238	15.259.783	1.388.138
Amortización deuda	-3.341.897	0	-26.054.159
<b>Total servicio de la deuda</b>	<b>4.428.494</b>	<b>14.092.238</b>	<b>-25.205.569</b>
<b>Cash Flow después del servicio de la deuda</b>	<b>-2.929.425</b>	<b>1.121.026</b>	<b>4.424.409</b>
Ampliaciones capital	12.000.000	0	0
<b>Tesorería generada año</b>	<b>9.070.575</b>	<b>1.121.026</b>	<b>4.424.409</b>
<b>Tesorería final</b>	<b>9.547.979</b>	<b>10.669.005</b>	<b>15.093.414</b>

# 06

Hipótesis,  
parámetros y  
riesgos

# Hipótesis y parámetros principales

El Plan de negocio ha sido concebido en un contexto de mercado marcado por la incertidumbre a corto plazo de dos procesos contrapuestos: el efecto que los tipos de interés y la persistencia de un contexto macro donde los fundamentales siguen siendo sólidos. A medio y largo plazo, las previsiones demográficas para España, la resistencia de los niveles de empleo y la paulatina recuperación de sectores clave para la economía española en la lenta salida post-covid, nos hacen ser optimistas acerca del alcance de la posible desaceleración.

No obstante, en esta primera fase de consolidación financiera de la compañía nuestro planteamiento es conservador, manteniendo una exposición comercial baja y a la búsqueda de cierto arbitraje en todos nuestros proyectos.

Esperamos que el escenario de incertidumbre se vaya despejando y que la expectativa de ralentización económica se mantenga durante el primer semestre de 2024.

Despejadas las dudas, esperamos que desde el 2Tr de 2024 se recupere el pulso de la demanda que vivimos en 2021 y comienzos del 2022, coincidiendo con los momentos de comercialización de nuestros proyectos en curso.

En cualquier caso, el plan de negocio está concebido para posicionar AYCO en espacios de nuevo crecimiento que los cambios en los patrones de consumo están produciendo donde esperamos una demanda creciente.

Saliendo de la práctica tradicional del BTS residencial, nuestra tesis está basada en que existe una oportunidad extraordinaria para posicionarnos como un actor experto en el desarrollo de espacios destinados a su explotación comercial con servicios residenciales de distinta naturaleza: BTR asequible, Senior Independent Living, Co-Living, alternativos turísticos.

Estos segmentos de demanda, algunos de ellos emergentes, tienen una clara infradotación, con lo que contamos con una demanda desatendida, especialmente en desarrollos de tamaño medio.

# Hipótesis y parámetros principales

## Importe de las ampliaciones de capital

Las ampliaciones de capital están calculadas para atender los recursos propios necesarios para acceder a la financiación que permite acometer los proyectos de inversión al tiempo que se cubren todos los costes de estructura, especialmente durante la primera fase del plan de negocio de lanzamiento de los proyectos en curso. La primera ampliación de capital de 12 M€ financia los recursos necesarios para lanzar el proyecto y estabilizar la compañía a largo plazo ya que los mismos proyectos en curso son generadores de recursos propios adicionales. Posteriormente se proyectan ampliaciones de capital dinerarias adicionales para hacer crecer el balance y la magnitud del negocio dentro ya de un contexto de crecimiento estabilizado.

## Costes de estructura

AYCO tiene una estructura de gestión ligera que pretende alejarse de estructuras de costes fijos pesadas y rígidas. El principal cometido de la estructura de Ayco es la identificación de oportunidades, la planificación de los proyectos y la coordinación de los profesionales involucrados en la ejecución y la gestión de la misma. Durante la primera fase del plan se prevé la contratación de 4 profesionales con el objetivo de acelerar nuestra capacidad de ejecución en respuesta al crecimiento del negocio: apoyo en administración, director de proyectos, director comercial, y proyectista financiero. Otros gastos relacionados con las obligaciones de AYCO como empresa cotizada se mantendrán estables.

## Tipos de interés y coste de la deuda

La financiación de los proyectos se proyecta en dos tramos: préstamos puente durante la fase de lanzamiento de los distintos proyectos y mientras se ejecuta la primera ampliación de capital dineraria, y préstamos promotor bancarios en la fase de desarrollo. El coste medio estimado de la financiación se ha fijado en el 7%, dato contrastado con distintas entidades y asesores financieros.

# Hipótesis y parámetros principales

## Costes medios de construcción

Los costes de construcción han frenado la escalada iniciada en 2022 y estabilizado desde la segunda mitad de 2023. A la fecha de este documento la tendencia moderadora se ha mantenido, si bien siguen por encima de la media de los últimos años. Se proyecta un precio medio de 1.200 €/m<sup>2</sup> contrastado con distintas constructoras, así como con arquitectos y aparejadores locales en cada localidad de actuación. Sin embargo, cada proyecto, y cada zona suponen costes finales diferentes.

## Periodos de ejecución

La duración media estimada de las promociones es de 24 meses desde el lanzamiento de los proyectos hasta la entrega de las unidades, dependiendo de la dimensión del proyecto, zona de actuación y trámites locales administrativos. Para esta primera fase, de los 3 proyectos, Paiporta es el más avanzado en su desarrollo, contando desde diciembre con Licencia de Construcción, y un objetivo de inicio de obras de julio de este año. En el caso de Ribadesella, por las circunstancias del proyecto y el interés municipal en su desarrollo, esperamos contar con Licencia de Construcción en octubre de este año 2024, para lo que AYCO necesita poder avanzar en los compromisos de inversión que requiere el proyecto y aprovechar este marco favorable. En el caso de Torrejón, al ser un suelo totalmente urbanizado en un sector urbanístico en pleno desarrollo, con el objetivo de empezar obras en 3Tr de 2024 querriamos presentar el proyecto básico antes de final de mayo de 2024.

## Precios medio de venta

AYCO realiza un estudio detallado de los mercados en los que se ha decidido entrar, y se establecen precios de venta de referencia basados en datos adquiridos de profesionales locales. Adicionalmente, Ayco contrata a expertos analistas que a través de herramientas avanzadas de Big Data con estudios cada vez más profundos de cada mercado y que, también, contribuyen a la toma de decisiones sobre el mejor caso de uso para los activos analizados.

De la misma forma que con el resto de parámetros críticos del plan de negocio, los precios de venta son fijados de la forma más conservadora posible, existiendo margen de mejora a medida que se van concretando las posibles desviaciones de obra y cogiendo un pulso más concreto de la disponibilidad a pagar del cliente final.

# Paiporta: parámetros principales

## Parámetros de coste

- **Compra del suelo:** AYCO, en lugar de la permuta inicialmente firmada, acordó la compraventa del suelo por importe de 2.250.000 euros.
- **Costes de construcción:** AYCO ha contrastado con dos constructoras con experiencia local o en el ámbito metropolitano de Valencia (Grupo Nido y Bellzzi Arquitectura), y estimamos un coste medio de construcción de 1.100€/m<sup>2</sup> para el sobre-rasante (SR) y de 500€/m<sup>2</sup> para el Bajo-rasante (BR).
- **Costes de comercialización:** estimamos una comisión de venta del 3% contrastado con inmobiliarias locales. Paiporta y su ámbito inmediato son un entorno consolidado con una oferta alternativa limitada, de forma que, a diferencia de otras plazas, la presión de los intermediarios no es alta.

## Parámetros de ingresos

- **Precio de m<sup>2</sup>/venta:** sobre la base de los estudios a los que nos hemos referido, la proyección financiera se ha hecho sobre 2.000€/m<sup>2</sup> basados en la escasez de obra nueva en la zona y en la posibilidad de repercutir ese precio por metro cuadrado calculado sobre los precios unitarios por vivienda. Igualmente, promociones similares han llegado a alcanzar precios ligeramente superiores (Neinor, Almenar), con 2.500€/m<sup>2</sup>.
- **Tiempos de venta:** AYCO cuenta con una lista preliminar de interés cercana a las 20 unidades. Nuestros estudios apuntan a tiempos de absorción de 61 días para cada unidad ofertada. Nuestro objetivo es tener el 50% de las unidades (28) comprometidas a julio de 2024.

## Calendario de ejecución

- Aunque hemos contemplado un periodo de ejecución de 24 meses para este activo (se estima un grado de avance en 2024 del 26%, en 2025 del 51% y en 2026 del 22%), esperamos que no superen los 18 a 20 meses. Esta obra tiene una fase inicial de derribo de una nave existente, sin complejidad, que no obstante podría llevar el calendario a los 20 meses siendo cautelosos.

# Parámetros de financiación y deuda

- El coste total estimado en el proyecto de Paiporta es de EUR 14.045.184 (EUR 2.250.000 por la adquisición del suelo, EUR 9.081.500 a la construcción, y el resto a costes de promoción y desarrollo). Ayco estima una necesidad total de recursos de unos EUR 4.465.832 (EUR 2.365.000 vía recursos propios y el resto con recursos generados por el propio proyecto). Tras consultar con distintas entidades financieras de primer orden, los recursos que genera el propio proyecto en cuanto a reservas y ventas se pueden utilizar para invertir en el propio proyecto vía certificaciones de obra y tasaciones de gastos.
- El nivel de endeudamiento en este proyecto se sitúa en el 67% del total de inversión. Los gastos de comercialización, aun estando incluidos en el cómputo total de gastos, no requieren desembolsos adelantados y se pagan contra los ingresos de las propias ventas.
- Ayco estima un coste medio total de la deuda de un 7%, basado en los siguientes parámetros:
  - a) Ampliación de capital de EUR 10 MM para financiar los recursos necesarios para cada proyecto. Si bien esta ampliación se podrá desembolsar en el 2º/3er Tr de 2024, harán falta préstamos “puente” para financiar las primeras necesidades de recursos en cada proyecto. Estos préstamos se irán repagando con los fondos de la ampliación de capital y no se estima que tengan una vida superior a los 8 o 10 meses.
  - b) Negociaciones abiertas con cuatro fondos de inversión privados para financiar con préstamos puente la compra del suelo de Paiporta. También, se considera extender el primer préstamo puente el suelo a un promotor transitorio con la misma tasa hasta alcanzar un nivel de ventas en torno a un 55%-65% que haría posible la refinanciación bancaria. El coste medio de la deuda de estos fondos está entre el 10% y el 12% de media anual basados en el saldo medio de las distintas disposiciones.
  - c) Conversaciones con tres entidades financieras nacionales de primer orden, que apuntan a: un coste medio del préstamo promotor en el EURIBOR +2-2.5 pb
  - d) Estimamos que una parte menor de la deuda iría a tasas del 11% durante la vida de los préstamos puente, rebajando la ponderación de ese tramo de deuda en el total calculado. Aun así, imputando una mayor proporción de certificaciones de obra durante el préstamo puente promotor hasta los 12 meses de vida y, teniendo en cuenta las disposiciones medias y el saldo vivo final en el primer año de no más de EUR 2 millones, pensamos que este 22% de la deuda total durante 12 meses al 11% no haría subir el coste financiero total de la deuda por encima del 7% medio proyectado.

# Ribadesella: parámetros principales

## Parámetros de coste

- **Compra de suelo:** Se trata de la compra de dos parcelas registrales adyacentes por un total que arrojan una repercusión conjunta de 285€/m2. Es difícil encontrar comprables en la plaza dada las dimensiones del proyecto y su localización al ser un proyecto único.
- **Costes de construcción:** AYCO ha contrastado con 2 constructoras con experiencia regional (Grupo Nido y TYC La Mata , así como arquitectos y aparejadores de la zona, y se han estimado estimado 1.200€/m2 de coste. Tanto la plaza, como la calidad de la promoción que estamos diseñando nos hacen movernos en el rango alto de los que consideramos que son los límites del precio hoy, tras la inflación experimentada entre 2021-2023. Desde el punto de vista estructural, el terreno ya está excavado aligerando el presupuesto de cimentación.
- **Costes de comercialización:** AYCO desarrollará una estrategia de comercialización convencional para este activo, utilizando a los intermediarios locales al tiempo que abriremos canales de comercialización digitales propios para dar una difusión más amplia, dado el carácter turístico del enclave. De esta forma, esperamos que las comisiones oscilen entre un 1.5% y un 3%.

## Parámetros de ingresos

- **Precio de venta:** El mercado residencial es dual: existe un mercado local de viviendas plurifamiliares con modesta absorción y un mercado residencial de lujo, con abundante oferta unifamiliar, con dinamismo significativo de demanda en grandes superficies y niveles de precio muy superiores. Hemos proyectado precios de venta medios de 2.325€/m2, por debajo del precio mediano de los informes comerciales.
- **Tiempos de venta:** las características del mercado, marcadas por la escasez de oferta comprable y la alta estacionalidad, hace que el mercado de C/V sea difícil determinar un patrón estable. Sin embargo, dada la naturaleza y exclusividad de este desarrollo las inmobiliarias y comercializadores locales nos indican que no será difícil conseguir niveles de absorción del 50% de las unidades durante el segundo trimestre de 2024 y, para lo que empezaremos una política comercial activa tanto on-line como off-line (con cartelería en la zona y canales digitales) con especial énfasis en verano de 2024.

## Calendario de ejecución

- Hemos planteado un plazo de 24 meses de ejecución que consideramos conservador (se estima un grado de avance en 2024 del 26%, en 2025 del 61% y en 2026 del 13%). No obstante, aunque el equipo de AYCO tiene experiencia en la región, es el primer desarrollo en la plaza, de forma que iremos ajustando el plazo a medida que el calendario se vaya cumpliendo. Esperamos entregar las viviendas en marzo de 2026 en el escenario más restrictivo.

# Parámetros de financiación y deuda

- El proyecto de Ribadesella tiene un coste total estimado de EUR 15. 580.826 (EUR 2.100.000 pertenecen a la compra del suelo, EUR 10.620.000 a la construcción, y el resto a costes de promoción y desarrollo). Ayco estima una necesidad total de recursos de unos EUR 4.519.906, de los cuales EUR 2.103.000 serían vía recursos propios y el resto con recursos generados por el propio proyecto. Tras consultar con distintas entidades financieras de primer orden, los recursos que genera el propio proyecto en cuanto a reservas y ventas se pueden utilizar para invertir en el proyecto vía certificaciones de obra y tasaciones de gastos.
- El nivel de endeudamiento en el proyecto se situará en un 71%, máxime cuando los gastos de comercialización se pagan contra los ingresos de las propias ventas, y no suponen desembolsos.
- En octubre de 2023 AYCO constituyó un préstamo de 1.230.000 euros para la adquisición de la segunda de las parcelas que conforman la promoción, que será repagado con los recursos propios provenientes de la ampliación en curso en noviembre de 2024.
- Ayco proyecta un coste medio total de la deuda de un 7% aproximadamente basado en los siguientes parámetros:
  - a) Ampliación de capital de EUR 10 MM para financiar los recursos necesarios para cada proyecto. Si bien esta ampliación se podrá desembolsar en el 2º/3er Tr de 2024 harán falta préstamos “puente” para financiar las primeras necesidades de recursos en cada proyecto. Estos préstamos puente se irán repagando con los fondos de la ampliación de capital y no se estima que tengan una vida superior a los 8 o 10 meses.
  - b) Negociaciones abiertas con cuatro fondos de inversión privados para financiar con préstamos puente la compra del suelo de Ribadesella, y también probablemente los primeros meses de certificaciones de obra hasta alcanzar un nivel de ventas en torno a un 50%-60% que haría posible firmar el préstamo promotor. El coste medio de la deuda de estos fondos está entre el 10% y el 12% de media anual basados en el saldo medio de las distintas disposiciones.
  - c) Conversaciones con tres entidades financieras nacionales, que estiman un coste medio del préstamo promotor de Euribor +2,75%
  - d) Teniendo en cuenta que sobre la cantidad total de la deuda aproximadamente el 30% tendría un coste anual medio estimado del 10%, y el 70% restante un coste medio de entre el 6,75%, y que el primer 30% del total de la deuda no tendría un período de saldos vivos superior a 8-10 meses estimamos que el coste financiero total en los distintos tramos, “bridge” y promotor con financiación puente y posteriormente bancaria sería del 7%.

# Torrejón: parámetros principales

## Parámetros de coste

- **Compra de suelo:** AYCO accede a la compra de este suelo terciario a 500€/m<sup>2</sup> en el rango de los precios de mercado de la zona. Este suelo tiene un interés especial en la medida que nos permitirá diseñar un proyecto BTR singular. Además, AYCO ha negociado unas condiciones de pago muy ventajosas.
- **Costes de construcción:** AYCO ha contrastado con 2 constructoras y estimamos que el coste no supere los 1.200€/m<sup>2</sup>. La parcela es totalmente plana, en un polígono de usos mixtos de muy fácil acceso y perfectamente urbanizado.
- **Costes de comercialización:** Aunque el proyecto será llave-en-mano para un inversor, contemplamos unos costes de comercialización del 3% vinculados a la posible comisión de intermediación al contar con asesores financieros en el proceso de venta.

## Parámetros de ingresos

- **Precio de venta:** La venta de un proyecto en rentabilidad se calcula mediante el descuento de los flujos generados por el activo a una tasa determinada. Se ha fijado esta tasa en el 5,5% de las rentas anuales netas estimadas para el establecimiento, dando un precio objetivo de €10,6M.
- **Tiempos de venta:** Según la experiencia de AYCO, entre el inicio de conversaciones con los fondos y la firma de la C/V transcurrirá un plazo máximo de 6 meses. A diferencia de un BTS residencial convencional, la comercialización en este caso consiste en la venta a un solo cliente.

## Calendario de ejecución

- Hemos planteado un plazo de 24 meses de ejecución que consideramos conservador (se estima un grado de avance en 2024 del 21%, en 2025 del 78% y en 2026 del 1%). El proyecto no tiene ninguna complejidad constructiva e, incluso, podrá permitir la introducción de elementos modulares que podrían acortar incluso los 18 meses del escenario central.

# Análisis de riesgos

Para la elaboración del Plan de Negocio, AYCO ha considerado de forma especial los siguientes riesgos, y las medidas mitigadoras, en el caso de que estos riesgos lleguen a materializarse.

## Riesgos de mercado

Asociados al vigor de la demanda, así como otros riesgos sistémicos de carácter macro. Las decisiones de inversión de AYCO parten de un estudio detallado de la profundidad de mercado, así como del producto con mayor potencial de negocio y demanda real. Se busca un arbitraje comercial o financiero en las operaciones.

## Riesgos de ejecución

AYCO pone el foco en la mejor práctica para la gestión de los proyectos para asegurar la menor desviación posible en los tiempos de ejecución y presupuestos. Además, la dependencia con las constructoras se mitigará con el desarrollo de alianzas estratégicas con varios proveedores, y los contratos y seguros necesarios que minimicen el riesgo financiero de posibles incumplimientos de terceros

## Riesgos financieros

La actividad promotora es intensiva en deuda. El encarecimiento del crédito nos exigirá cautelas adicionales para asegurar los márgenes de las promociones. En un contexto de encarecimiento general de precios, AYCO no se comprometerá con suelos que pongan en riesgo la viabilidad comercial y, por lo tanto, para los que no haya financiación competitiva. Adicionalmente, mantener el equilibrio patrimonial necesario para asegurar el nivel de solvencia que nos de acceso a la financiación en las mejores condiciones posibles.

## Riesgos regulatorios

Aunque el mercado de vivienda libre no está excesivamente sujeto a cambios legales, segmentos como el de alquiler ha sufrido de mucha atención recientemente. AYCO sigue con mucho interés su evolución y posible impacto en mercados locales donde pretende actuar, así como el entorno competitivo con la vivienda de alquiler social.

## Medidas generales de mitigación:

- Diversificación: evitar la sobre ponderación del mismo tipo de activos o geografías.
- Invertir en activos que sean menos sensibles a las fluctuaciones del mercado, demanda estructural sólida.
- El estudio pormenorizado de cada inversión, tanto desde un punto de vista legal, como técnico y de arbitraje financiero y comercial.

# 07

Reposicionamiento en  
bolsa

# Reposicionamiento en bolsa

## Mercado de corros

Ayco ha cotizado históricamente en el mercado de corros electrónicos. Un mercado donde existe menor liquidez que en otros formatos de cotización.

## Salto al mercado continuo

Como parte del plan de crecimiento, AYCO contempla la posibilidad de salir al mercado continuo durante los 18 meses siguientes al cierre del proceso de capitalización actual.

El carácter cotizado de AYCO es una garantía adicional para el inversor dentro del marco regulatorio en el que se encuentra la compañía.

Las principales ventajas de la cotización en bolsa 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

08

Equipo  
Directivo

# 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.



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.



Oscar Sangil López | CFO

Más de 30 años como responsable de departamentos en el área financiera, contable y auditoría 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.

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

# 09

## Gobierno corporativo

# Gobierno corporativo

Actualmente, la pretensión más inmediata de Ayco es recomponer su consejo y sus comisiones delegadas.

Ayco pone especial atención a las relaciones entre el equipo directivo, el consejo de administración, los accionistas y el resto de stakeholders corporativos, con reglas y procedimientos claros por las que se rige el proceso de toma de decisiones sobre la compañía para la generación de valor. Para el siguiente periodo 2023-2026, AYCO quiere elevar su estándar de autoexigencia en términos de responsabilidad corporativa mediante la adaptación de nuestro negocio a los estándares ESG.

Igualmente, la compañía actualizará su consejo de administración, así como las distintas comisiones delegadas con nuevos perfiles una vez concretadas las ampliaciones de capital previstas.

Los ámbitos específicos en los que Ayco centra sus esfuerzos de buen gobierno son:

- La toma de decisiones que tienen que ver con la dirección estratégica general de la empresa y sus políticas corporativas: inversiones, fusiones y adquisiciones, nombramiento de ejecutivos, planes de retribución.
- Los mecanismos de control sobre el correcto desempeño de la dirección ejecutiva.
- El cumplimiento normativo o compliance que se refleja en el establecimiento de políticas y procedimientos adecuados para garantizar que, tanto la empresa como sus directivos, empleados y terceros cumplen con el marco normativo aplicable.
- Las relaciones entre los principales órganos de gobierno de la compañía, así como los derechos y deberes de cada uno de ellos: consejo de administración, dirección y accionistas.

# Consejo de Administración



José María Arcas Castro - Presidente

José María ha desarrollado su carrera profesional en Banca Privada y gestión de patrimonio e inversiones antes de comenzar su carrera en el sector inmobiliario. Comenzó su carrera en BNP y Merrill Lynch International en Londres a principios de la década de 1990. Ha participado como director de inversiones en varias entidades inmobiliarias en España, los Estados Unidos y México. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Richmond en Londres, Diploma en Finanzas Corporativas por la London Business School.



José Antonio Castro Sousa – Otro Externo

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 accionistas 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.

# 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 Capital Riesgo por la Universidad de Berkeley, California. Comenzó su carrera profesional en Analistas Financieros internacionales y acumula más de 15 años de experiencia en consultoría de inversión internacional en América Latina, USA y China, en los ámbitos inmobiliario, tecnológico, energético e industrial. Ha sido socio de dos gestoras de fondos de inversión e inversor privado de numerosos proyectos de inversión dentro y fuera de España.



José Alejandro Castro Galvís – Otro externo

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.

# Consejo de Administración



Martín Maslo - Independiente

Martin es titular apoderado de BRN Capital. Empresario reconocido, gestor de activos especializado en fondos de inversión en Real Estate. Ha sido uno de los más reconocidos referentes en el desarrollo del mercado de internet en la Argentina en los comienzos de los 90. Formó parte del equipo de directores de grupo Clarín donde tuvo a su cargo más de 400 personas en 3 países. En el año 2004 fundó Resultics Argentina S.A., agencia de marketing y medios digitales, liderado con éxito su expansión regional en México, Perú y Estados Unidos, donde fue miembro del Directorio y Asesor Estratégico hasta el año 2015. En 2011 se incorpora a BRN Capital Fondo de inversión Inmobiliario.



Alba Barrena Valverde – Otro externo

Alba fue directora de negocio en Caja San Fernando y Directora de Gestión de Riesgo Inmobiliario a nivel nacional en Banco Mare Nostrum. Acumula una experiencia de más de 20 años ejerciendo responsabilidades directivas en el sector inmobiliario y financiero. Licenciada en Administración de Empresas.

# Disclaimer

El presente documento puede contener manifestaciones de futuro sobre intenciones, expectativas o previsiones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. o de su dirección a la fecha de realización del mismo, que se refieren a diversos aspectos, como el crecimiento de los negocios, los resultados u otros aspectos relativos a la actividad y situación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Las eventuales manifestaciones de futuro o previsiones no constituyen, por su propia naturaleza, garantías de un futuro cumplimiento, encontrándose condicionadas por riesgos, incertidumbres y otros factores relevantes, que podrían determinar que los desarrollos y resultados finales difieran materialmente de los puestos de manifiesto en estas intenciones, expectativas o previsiones.

Adicionalmente, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta para todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Se invita a todos ellos a consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en su página web corporativa y en la página web de la CNMV.

Cualquier tipo de oferta de adquisición de acciones deberá ir precedida por la documentación y procedimientos regulatorios que marca el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.



## ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.”

En la sede social sita en Calle Almagro n.º 14, 5ª planta, siendo las 17,00 horas del día 26 de junio de 2023, se celebra en primera convocatoria Junta General de Socios Ordinaria y Extraordinaria de la mercantil AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., que fue debidamente convocada de conformidad con el artículo 173 de la Ley de Sociedades de Capital, mediante anuncios publicados en las páginas web de la Sociedad ([www.ayco.es/inversores](http://www.ayco.es/inversores)) y de la CNMV, así como en Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 26 de mayo de 2023, con el siguiente texto:

### “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.” Convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

En virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en sesión celebrada con fecha 23 de mayo de 2023, se convoca a los señores accionistas de la Sociedad a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social de la Sociedad, sito en la calle Almagro, número 14, 5ª planta, a las 17,00 horas del día 27 de junio de 2023, en primera convocatoria, o el siguiente día 27 de junio de 2023, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria, si hubiere lugar; todo ello con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del orden del día más abajo indicado.

### JUNTA ORDINARIA ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Tercero.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuarto.- Aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Quinto.- Sometimiento a votación consultiva del Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.
- Sexto.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y

formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Séptimo.- Ruegos y preguntas.

## **JUNTA EXTRAORDINARIA ORDEN DEL DÍA**

Primero.- Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

Segundo.- En el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos recogido en el apartado primero anterior, autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a) Aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.

Tercero.- Nombramiento de Consejeros. Se someterán por separado los siguientes acuerdos.

3.1.- Previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombramiento del Sr. D. José Antonio Castro Sousa (“otros externos”) como miembro del Consejo.

3.2.- Previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombramiento del Sr. D. José Alejandro Castro Galvís (“otros externos”) como miembro del Consejo.

Cuarto.- Renovación o nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para los ejercicios 2023 y 2024.

Quinto.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Sexto.- Ruegos y preguntas.

Séptimo Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión (ordinaria y extraordinaria).

DERECHO DE INFORMACIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 272 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la fecha del anuncio de la presente convocatoria, cualquier accionista tiene derecho a examinar y obtener en el nuevo domicilio social de la Sociedad, sito en la calle Almagro nº 14, 5ª planta, Madrid, o a solicitar a ésta que le sean remitidos, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y, en especial, los siguientes documentos:

- Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), Informe de Gestión, Informe de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y propuesta de aplicación del resultado de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022, tanto individuales, como de su grupo consolidado.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre remuneración de los Consejeros correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2022.
- Informes del Consejo de Administración sobre las propuestas de aumento de capital social.
- Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sobre los Consejeros cuyo nombramiento se propone.
- Informe sobre el nombramiento o, en su caso, reelección del Auditor social.

Todos los documentos citados anteriormente serán accesibles a través de las páginas web de la Sociedad ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Asimismo, desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General y hasta la celebración de la misma, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web la información a la que se refiere el artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.

Hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. a la Comisión Nacional del

Mercado de Valores desde el día 29 de diciembre de 2022, fecha de celebración de la última Junta General, o acerca del informe del auditor.

**COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA Y PROPUESTAS DE ACUERDO:**

De acuerdo con el artículo 519 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos el tres por ciento (3%) del capital social, podrán (i) solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria incluyendo uno o más puntos del Orden del Día y/o (ii) presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el Orden del Día. El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el nuevo domicilio social, sito en la calle Almagro nº 14, 5ª planta, Madrid, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

**DERECHO DE ASISTENCIA:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los estatutos sociales, para la asistencia a la Junta General será indispensable la posesión, como mínimo de cincuenta acciones. Los poseedores de menos de cincuenta acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta General. Será requisito necesario para que cada socio pueda asistir a la Junta General el haber inscrito sus acciones en los registros correspondientes con cinco días de antelación a aquel en el que haya de celebrarse la Junta General.

**DERECHO DE REPRESENTACIÓN:** Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista; la representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para la presente Junta sin requerirse formularios especiales, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente de representado o cuando el representante ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviere en territorio nacional.

La delegación de voto podrá ser remitida por vía electrónica a la siguiente dirección de correo: [info@ayco.es](mailto:info@ayco.es). Una vez recibida la misma la sociedad enviará acuse de recibo.

La emisión del voto podrá ejercitarse directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto con antelación a la celebración de la Junta General.

Madrid, 25 de mayo de 2023.- El Vicesecretario del Consejo de Administración,

Daniel Villar Valero.”

Actúa como Presidente de la reunión D. José María de Arcas Castro, Presidente del Consejo de Administración, y como Secretario de la sesión D. Daniel Villar Valero, como Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos sociales.

Se forma a continuación LISTA DE ASISTENTES, en documento independiente que, extendido sobre un folio, y bajo la firma del Presidente y Secretario de la Junta y de los asistentes que desean hacerlo, se incorpora como Anexo I a la presente acta.

Asisten a la Junta, presentes o debidamente representados, **16 accionistas** con derecho a voto, titulares de **12.270.792 acciones** que representan el **78,89% del capital social**. En consecuencia, y de acuerdo con el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, existe quórum suficiente para celebrar en primera convocatoria la Junta General de Accionistas y adoptar los acuerdos pertinentes en relación con los puntos que figuran en el Orden del Día. Por lo tanto, el Presidente de la reunión da por válidamente constituida la Junta General.

Se abre el debate sobre los asuntos que conforman el Orden del Día, no existiendo intervención alguna sobre la cual se haya solicitado constancia distinta de la que consta en esta acta, adoptándose con el voto favorable de los accionistas que se dirá, los siguientes

## JUNTA ORDINARIA

### ACUERDOS

**PRIMERO. - Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.**

El Presidente del Consejo de Administración, tras la lectura y examen de las Cuentas Anuales de la Sociedad, concede la palabra al Sr. Sangil, Director Financiero de la Sociedad, quien realiza un breve análisis de las mismas y de sus aspectos más relevantes.

Finalizada su exposición, la Junta, y tras la citada lectura y examen, y tal y como fueron formuladas por el Órgano de Administración con fecha 31 de marzo de 2022, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, aprobar las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, de las que resultan unas **pérdidas de 152.880,94 euros**.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%

Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**SEGUNDO. - Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.**

Al igual que en el punto primero anterior, el Presidente cede la palabra al Director Financiero, Don Óscar Sangil, quien procede a explicar a los presentes el resultado de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, y el origen de la variación existente frente al resultado individual de la Sociedad.

Finalizada la exposición del Sr. Sangil, la Junta, previa lectura y examen, y tal y como fueron formuladas por el Órgano de Administración con fecha 31 de marzo de 2023, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidado, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, de las que resultan unas **pérdidas de 314.413,98 euros** (de los cuales el resultado atribuido a la sociedad dominante son unas pérdidas de 314.167,19 y euros, y el resultado atribuido a socios externos, son una pérdidas de 246,79 euros).

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**TERCERO. - Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022**

Tras una breve explicación por parte del Sr. Presidente de los principales hechos acontecidos en el ejercicio 2022 y la actividad del Consejo en relación con los mismo, la Junta, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del**

**capital**, aprobar, sin reserva alguna, la gestión social realizada por el Órgano de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, ratificando todas sus actuaciones.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**CUARTO. - Aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.**

El Sr. Presidente informa a la Junta de que el Consejo ha propuesto destinar el resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 (individuales) y (consolidadas) de la siguiente forma:

a) Individuales: **pérdidas de 152.880,94 euros**

A resultados negativos de ejercicios anteriores 153.880,94. -- Euros  
 Total 153.880,94. -- Euros

En consecuencia, la Junta, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, aplicar el resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

b) Consolidadas: **pérdidas de 314.413,98 euros**

En consecuencia, la Junta, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, aplicar el resultado del ejercicio cerrado a 31 de

diciembre de 2022, que asciende a unas pérdidas de **314.413,98** euros, de la siguiente forma:

A resultados negativos de ejercicios anteriores 314.413,98. -- Euros  
 Total 314.413,98. -- Euros

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**QUINTO.- Sometimiento a votación consultiva del Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.**

La Junta, previa lectura y examen, y tal y como fue formulado por el Órgano de Administración con fecha 31 de marzo de 2023, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **73,53 % del capital**, emitir opinión positiva respecto del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros, de la siguiente forma.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	11.437.459	93%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	833.333	5,36%

**SEXTO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.**

La Junta acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, delegar en los miembros del Consejo de administración las facultades necesarias para subsanar, complementar, ejecutar, desarrollar y formalizar los acuerdos adoptadas por la Junta General.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**SÉPTIMO. - Ruegos y preguntas.**

Ningún asistente hace uso del turno de ruegos y preguntas

**JUNTA EXTRAORDINARIA  
ORDEN DEL DIA**

**PRIMERO. - Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.**

El Presidente expone brevemente a los presentes las razones que motivan la presente ampliación de capital.

Entre otras, recuerda a los Sres. Accionistas que en virtud del compromiso alcanzado por AYCO con “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (en adelante “VSO”) y con “EUROFONDO, S.A.” (en adelante “EUROFONDO”), EUROFONDO ha adquirido de VSO el crédito que VSO ostentaba contra la sociedad (por importe de 4.556.190 euros), acordándose asimismo que se sometería a la consideración de los socios de AYCO su conversión en capital social. Las razones que se establecieron en la propuesta de la capitalización del crédito fueron, en resumidas cuentas, I) el riesgo de ejecución de la deuda de VSO, II) el restablecimiento de la situación patrimonial y III) la atracción de nuevos accionistas.

Sin embargo, y dado que una vez realizadas las operaciones relativas a la capitalización de la deuda, EUROFONDO sería titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO, EUROFONDO tiene previsto presentar una solicitud a la CNMV, para la obtención de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (OPA) a la que se refiere el artículo 8, letra d) del citado Real Decreto, y ello al entender que se dan las circunstancias previstas en dicha norma. Esta solicitud de dispensa es previa a la

suscripción de las acciones por lo que en el caso de no se produjera la dispensa, la operación no llegaría a perfeccionarse.

Tras un breve debate entre los Sres. Accionistas, y sometido a votación este punto del orden del día, la Junta, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital**, presente en la Junta, aprobar el aumento del capital social por compensación de créditos 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

De igual forma, se aprueba la delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**SEGUNDO. - En el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos recogido en el apartado primero anterior, autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a) Aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.**

El Presidente expone nuevamente a los miembros del Consejo de Administración las razones que motivan el aumento del capital social por un importe efectivo de doce millones de euros.

De forma sucinta, se recuerda a los presentes que el Aumento de Capital dinerario por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €) mencionado, se plantea como un complemento necesario del aumento de capital social mediante compensación de créditos en tanto que ambos, permitirán superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Aumento de Capital fortalecerá su estructura de capital y financiera, de forma que le permita cumplir con la primera fase de su plan de negocio y dotarle de liquidez para desarrollar los activos de los que es titular actualmente. Junto a ello el Consejo de Administración de la Sociedad considera que resulta aconsejable la adopción de medidas extraordinarias que garanticen la sostenibilidad financiera de la Sociedad, la confianza de sus inversores y refuercen su balance, todo ello con el objetivo de mejorar su posición competitiva.

La Junta General, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital social**, acuerda autorizar al Consejo de Administración, para que, en el plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a), lleve a cabo un aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevar a término el referido aumento de capital.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**TERCERO. – Nombramiento de Consejeros. Se someterán por separado los siguientes acuerdos.**

Previa exposición de los Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con los Sres. Castro Sousa y Castro Galvis, se procede a votar, separadamente, sobre el nombramiento de estos como miembros del Consejo de Administración.

**3.1.-** Se somete a votación el nombramiento del Sr. D. José Antonio Castro Sousa (“otros externos”) como miembro del Consejo. Así, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,89 % del capital social**, del capital social, se acuerda el nombramiento del nuevo consejero.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		

Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**3.2.-** Se somete a votación el nombramiento del Sr. D. José Alejandro Castro Galvís (“otros externos”) como miembro del Consejo. Así, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,81% del capital social**, se acuerda el nombramiento del nuevo consejero:

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**3.3.-** Presentes ambos consejeros en la Junta, D. José Antonio Castro Sousa y D. José Alejandro Castro Galvís aceptan su nombramiento, manifestando ambos no estar incurso en causa alguna de prohibición o incompatibilidad legal para el ejercicio del cargo, particularmente las comprendidas en la Ley de Sociedades de Capital y normativa autonómica aplicable

**3.4.-** El Sr. D. Julio Harari pide la palabra al Sr. Presidente, a fin de expresar que a su entender resultaría necesario acometer una reestructuración de los miembros que integran el Consejo, y ello entre otras razones para reforzar la presencia de consejeros independientes, y suplir aquellos Consejeros que ha cesado en el cargo o que puedan cesar en el futuro.

**CUARTO. - Renovación o nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para los ejercicios 2023 y 2024.**

Sometido a votación este punto del orden del día, la Junta, acuerda, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,81% del capital social** presente en la Junta acuerda reelegir como auditores de cuentas de la compañía, para los ejercicios de 2023 y 2024 a los actuales auditores “MOORE IBERICA DE AUDITORIA S.L.P.”, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**QUINTO. - Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.**

La Junta General, con el voto favorable de los accionistas que representan el **78,81% del capital social**, acuerda delegar en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, así como al Vicesecretario no Consejero, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en representación de esta Sociedad, pueda subsanar, complementar y realizar cualquier acto de ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos adoptados en esta Junta General, en especial, comparecer ante Notario y, en su presencia, otorgar la elevación a público de los anteriores acuerdos, firmando cuantos instrumentos públicos y privados fueren necesarios o convenientes para llevarlas a ejecución, hasta solicitar su inscripción en el Registro Mercantil, incluso efectuando rectificaciones o subsanaciones sobre los extremos de esta Acta.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**SEXTO. - Ruegos y preguntas.**

Ningún asistente hace uso del turno de ruegos y preguntas

**SÉPTIMO. - Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.**

No habiendo más asuntos que tratar, el Secretario de la reunión procede a la redacción del Acta, que es leída y aprobada con el voto favorable de los accionistas que representan

el **78,81% del capital social**, siendo firmada en este acto por el Secretario de la reunión con el Visto Bueno del Sr. Presidente de la reunión.

<b>Resultado de la votación (información requerida por art. 525 LSC)</b>		
Nº acciones respecto de las que se han emitido votos válidos y % del capital que representan	12.270.792	100%
Nº total de votos válidos	12.270.792	100%
Nº votos a favor y % que representan	12.270.792	100%
Número de votos en contra y % que representan	0	0%
Nº de abstenciones y % que representan	0	0%

**Vº Bº PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

**D. José María de Arcas Castro**

**D. Daniel Villar Valero**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**Junta General Ordinaria y Extraordinaria 26 de junio de 2023**  
**Lista de Asistentes**

Nº DE ACCS	ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	REPRESENTANTE	%
1	Luis Domínguez Cortés	166.558	José María de Arcas Castro	1,07%
2	West End Inversiones, SLU	444.342	José María de Arcas Castro	2,86%
3	Bejomi S.A. de C.V. (Juan Carlos)	833.333	Juan Carlos Rosas Matute	5,36%
4	Julio Salomón Harari (Julio H)	140.150	Eric Bergasa López	0,90%
5	Wakka Licensing LLC	500.000	Eric Bergasa López	3,21%
6	Dynamm LLC	360.416	José María de Arcas Castro	2,32%
7	Borello Inversiones, S.L.	166.969	José María de Arcas Castro	1,07%
8	Alpha Luna LLC	367.860	José María de Arcas Castro	2,36%
9	Harvey Baer Allon	150.000	José María de Arcas Castro	0,96%
10	Grupo Corporativo Laiman, S.L.	2.655.417	José María de Arcas Castro	17,07%
11	Valentín Reinaldo Luis Bueno	925.000	Gastón Danio o Josefina de Marco	5,95%
12	Bank Julius Baer and Co AG	499.500	Voto por anticipado todo a favor	3,21%
13	Pershing LLC	2.422.030	Voto por anticipado todo a favor	15,57%
14	Alpha Luna LLC	2.300.000	José María de Arcas Castro	14,79%
15	Sweet Lemon	118.973	Voto por anticipado todo a favor	0,76%
16	Finat 40, S.L.	81.333	José María de Arcas Castro	0,52%
17	FGB Nostrum Advisors, S.L.	138.911	Francisco García Beato	0,89%

<b>TOTAL TARJETAS</b>	<b>12.270.792</b>	<b>78,89%</b>
-----------------------	-------------------	---------------

<b>TOTAL ACCIONES AYCO</b>	<b>15.555.120</b>
----------------------------	-------------------

**PORCENTAJE 78,89%**

**El Presidente**  
**José María de Arcas Castro**

**El Secretario**  
**Daniel Villar Valero**

**D. DANIEL VILLAR VALERO**, mayor de edad, con nacionalidad española, casado, con DNI 2539886-L con domicilio profesional en Madrid, Paseo del Pintor Rosales, nº78, CP 28008, en su calidad de vicesecretario no consejero del Consejo de Administración de la mercantil “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**”, con domicilio en calle Almagro, 14, 28010 Madrid, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con número de identificación fiscal (NIF) A-28004240 y con identificador de entidad jurídica (LEI) 95980049KFSE6UNLSJ86:

**CERTIFICO:**

1. Que el 5 de junio de 2024, fecha de recepción del último de los votos emitidos, al amparo de lo establecido en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, se celebró por escrito y sin sesión Consejo de Administración de la entidad mercantil “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**” (en adelante, la “**Sociedad**”), de conformidad con lo recogido en el artículo 21 de los Estatutos de la Sociedad.
2. La totalidad de los miembros del Consejo de Administración, los cuales se relacionan a continuación, manifestaron no oponerse al procedimiento de adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión.
  - Alpha Luna LLC, representada por D. José María de Arcas Castro
  - D<sup>a</sup>. Alba Barrena Valverde
  - D. Martín Federico Maslo
  - D. Eduardo Escayol
  - D. Eric Bergasa López
  - D. José Antonio Castro Sousa
  - D. José Alejandro Castro Galvís
3. Del mismo modo, todos los Consejeros manifestaron su conformidad y aprobación con los acuerdos que se recogen en dicha acta.
4. Que entre los acuerdos sometidos a votación y aprobados por unanimidad por todos los reunidos, figura el siguientes:

***“Primero.- Ejecución del acuerdo de aumento de capital adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de junio de 2023, bajo el punto segundo del orden del día***

*El Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (la “Sociedad”) acuerda ejecutar el aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con reconocimiento del derecho de suscripción preferente (el “Aumento de Capital”) adoptado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2023 bajo el punto segundo del orden del día (“En el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos recogido en el apartado primero anterior, autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a) Aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima)*



*de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.”), todo ello conforme a los términos y condiciones que se indican a continuación y que completan el referido acuerdo de la Junta General.*

### **1. Finalidad del Aumento de Capital**

*El Aumento de Capital tiene como finalidad la consecución de una cifra suficiente de recursos propios que permita acometer futuras inversiones.*

*Resulta absolutamente necesario para el adecuado desarrollo del negocio de la Sociedad la dotación de unos niveles adecuados de recursos propios en comparación con su volumen de actividad y su situación en el mercado que le permita operar en condiciones de solvencia suficiente frente a las entidades bancarias que financian parcialmente las inversiones inmobiliarias más habituales y supone, en definitiva, una medida de solvencia de la entidad que es tenida muy en cuenta por los analistas, agencias de rating, supervisores y todo el mercado en general.*

*Adicionalmente, el Aumento de Capital tiene como objetivo dar entrada a nuevos accionistas que han suscrito determinados compromisos de inversión.*

### **2. Importe del Aumento de Capital y Nuevas Acciones a emitir.**

*El Consejo de Administración acuerda fijar el precio de emisión unitario de las nuevas acciones a emitir en 0,45 euros, de los cuales 0,30 euros corresponderán a valor nominal y 0,15 euros a prima de emisión.*

*En consecuencia, se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal total de 7.999.999,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 26.666.666 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las “**Nuevas Acciones**”).*

*Por tanto, el importe efectivo del Aumento de Capital queda fijado en 11.999.999,70 euros. A estos efectos, el importe efectivo del Aumento de Capital se ha ajustado, dentro del importe de 12.000.000 euros acordado por la referida Junta, por razones puramente técnicas con el objeto de calcular la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, todo ello de acuerdo con la facultad expresamente conferida por la referida Junta General Extraordinaria.*

*El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Nuevas Acciones serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias. Las Nuevas Acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la*



*Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), y a sus entidades participantes autorizadas (las “Entidades Participantes”) en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.*

*Las Nuevas Acciones serán de la misma clase, serie y derechos que las existentes en la actualidad y otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad.*

### **3. Derecho de suscripción preferente.**

*Las Nuevas Acciones se ofrecen con carácter preferente a los accionistas de la Sociedad, que podrán ejercer su derecho de adquisición preferente y proporcional respecto a la totalidad de las Nuevas Acciones.*

*A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones. Por cada 115 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 100 Nuevas Acciones.*

*A los efectos de calcular el número de derechos necesarios para suscribir Nuevas Acciones, se ha tenido en cuenta que la Sociedad es titular de 190 acciones propias en autocartera. Asimismo, se ha tenido en cuenta la renuncia por parte de un accionista a 75.565 derechos de suscripción preferente.*

### **4. Desembolso del Aumento de Capital.**

*El desembolso íntegro del precio de suscripción se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Nuevas Acciones y a través de las correspondientes Entidades Participantes por medio de las cuales cursen las correspondientes ordenes de suscripción, quienes tramitarán las aportaciones con el banco agente designado por la Sociedad.*

### **5. Entrega de las Nuevas Acciones.**

*Una vez suscritas y desembolsadas las Nuevas Acciones y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la entidad agente, se declarará suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ejecución del Aumento de Capital. Una vez otorgada la mencionada escritura de ejecución del Aumento de Capital, las acciones podrán ser entregadas y transmitidas.*

### **6. Previsión de suscripción incompleta.**

*Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital en caso de que, finalizado el periodo de asignación discrecional quedasen Nuevas Acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, el Aumento de Capital se limitará al valor nominal de las Nuevas*



*Acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.*

#### **7. Admisión a negociación**

*La Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en el mercado corras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su inclusión en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes. A tal efecto, llevarán a cabo las correspondientes solicitudes, elaborará y presentará todos los documentos oportunos en los términos que sean requeridos y realizará cuantos actos sean necesarios o convenientes.*

*Tras someter el contenido de este apartado a la votación de los Consejeros, el mismo es **aprobado por unanimidad de los Consejeros de la Compañía.***

#### **Segundo.- Sustitución de facultades**

*Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, se **aprueba por unanimidad** sustituir en cualquiera de los Sres. Consejeros, todas y cada una de las facultades delegadas en el Consejo de Administración por la citada Junta General para que, cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para llevar a efecto el Aumento de Capital, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social.”*

5. Que el acta fue aprobada por unanimidad de los Sres. Consejeros.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, en Madrid a 12 de junio de 2024.

EL VICESECRETARIO NO CONSEJERO  
D. Daniel Villar Valero

VºBº EL PRESIDENTE  
D. José María de Arcas Castro

**Informe de Renta 4 Corporate, S.A. sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores en los aumentos de capital a ejecutar por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas en los puntos 1 y 2 con fecha 26 de junio de 2023**

**12 DE JUNIO DE 2024**

Muy señores nuestros,

Con fecha 13 de marzo de 2023 Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“**AYCO**” o la “**Sociedad**”) contrató a Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta 4**”) para emitir un informe como experto independiente sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el párrafo primero del apartado d) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto de OPAS**”). El propósito de este informe es el de acreditar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) la concurrencia de los requisitos exigidos por el artículo 8 del Real Decreto de OPAS para la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria a precio equitativo sobre las acciones de AYCO. Esta obligación resultaría de aplicación para Eurofondo, S.A. (“**Eurofondo**”) por alcanzar una participación de control en AYCO a través de la capitalización de los créditos adquiridos a Varia Structured Opportunities S.A. (en adelante “**Varia**”) el 22 de junio de 2023 (en virtud del acuerdo vinculante de 24 de diciembre de 2022 entre Varia, AYCO y Eurofondo), tras adquirir, de forma condicionada a la obtención de la exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, los créditos de Varia reconocidos en el balance de AYCO por un importe de € 4.756.190 (54% de la deuda total a 31 de diciembre de 2023).

Con la capitalización de los créditos adquiridos a Varia por parte de Eurofondo y tras el pago a Varia del 2,17% de las acciones de la Sociedad, en virtud del acuerdo de compra del 22 de junio de 2023, Eurofondo será titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO, alcanzado una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto de OPAS. Por ello, Eurofondo tiene previsto presentar una solicitud a la CNMV, para la obtención de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (OPA) a la que se refiere el artículo 8, letra d) del citado Real Decreto, al entender que se dan las circunstancias previstas en dicha norma.

La capitalización de los créditos adquiridos a Varia únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición. En caso de que no se reciba la exención por la CNMV, Eurofondo devolverá los créditos a Varia y AYCO habrá de pagar los € 4,76 millones a los que asciende la totalidad de la deuda que ostenta AYCO con Varia.

Nuestro Informe ha sido preparado de acuerdo con nuestra propuesta de servicios profesionales y contiene nuestro juicio como experto independiente sobre (i) la gravedad e inminencia del peligro para la viabilidad financiera de AYCO en caso de no llevarse a cabo el aumento de capital por compensación de créditos y la posterior ampliación de capital dineraria de hasta € 12 millones, con derecho de suscripción preferente, aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de 26 de junio de 2023 por un importe mínimo de € 10 millones. y (ii) sobre que ambas ampliaciones de capital están concebidas, de forma conjunta, para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de AYCO basándonos en el Plan de Negocio de la propia Sociedad, incluido como Anexo I del presente Informe.

En relación con la ampliación de capital dineraria, la Sociedad ha suscrito unos compromisos de suscripción irrevocables con 3 inversores por un total de € 10 millones, condicionados, principalmente, a que Eurofondo obtenga la dispensa de formular la OPA tras la capitalización de créditos y que el precio de emisión de la ampliación de capital dineraria posterior sea, como máximo, de 0,45 euros por acción. El detalle de los compromisos de suscripción es el siguiente:

Entidad	Importe comprometido (€)
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	4.500.000
Sentilia Capital LLC	3.500.000
Carlos Alberto Villareal	2.000.000

Nuestro trabajo se ha realizado bajo las normas de ética e independencia de la normativa aplicable a nuestra profesión, no habiendo realizado Renta 4 para Eurofondo o cualquiera de sus sociedades vinculadas ningún otro trabajo previamente. En relación con AYCO y al margen del presente Informe, desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha de este informe, Renta 4 ha facturado a AYCO € 10.000 en concepto de asesoramiento en la preparación de la ampliación de capital de 2022 así como por los servicios prestados como entidad agente en la citada ampliación de capital. Estos trabajos no han supuesto una facturación significativa para Renta 4.

En relación al presente informe, la estimación de nuestros honorarios se ha realizado en base al equipo necesario, experiencia profesional del mismo, la naturaleza y el tiempo necesario para llevarlo a cabo. Dichos honorarios son independientes de la concesión de la exención de OPA por parte de CNMV y de la capitalización de los créditos por parte de Eurofondo.

Nuestro departamento de Cumplimiento Normativo ha realizado las comprobaciones de potenciales conflictos de interés pertinentes y ha concluido que Renta 4 no está afectado por ningún conflicto de interés ni de independencia para la realización del presente Informe.

La emisión del presente informe se ha basado en el Plan de Negocio elaborado por la dirección de AYCO formada por José María de Arcas Castro, Consejero Ejecutivo, Primer Directivo y Presidente del Consejo de Administración de AYCO, Óscar San Gil, Director Financiero de la Sociedad y Eric Bergasa, Director Corporativo y Consejero de la Sociedad, (la “Dirección”). Este Plan de Negocio se incluye como Anexo I y fue aprobado por su Consejo de Administración en fecha 8 de abril de 2024.

## 1. Antecedentes

AYCO fue constituida como sociedad el 30 de julio de 1941 bajo la denominación Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual. 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.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.274, folio 73, hoja M-23.954 estando provista del número de identificación fiscal A-28004240.

AYCO es una sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Almagro 14, C.P. 28010, y regida por la legislación española, en particular, por el texto refundido de La Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás legislación aplicable al sector en el que opera AYCO.

Durante el mes de febrero de 2022, AYCO sufrió un proceso de ampliación de capital frustrado debido a la salida de dicha ampliación de un inversor, en el último momento antes de la suscripción, con la consecuente cancelación de la totalidad de la ampliación por no cubrir los mínimos estipulados en la Junta de Accionistas de la Sociedad. Este hecho causó en la Sociedad una situación inmediata de tensión de tesorería que supuso una enorme dificultad en la relación con los acreedores en los meses siguientes.

La Sociedad, para proteger al máximo su patrimonio, decidió poner en marcha un proceso de venta de activos no estratégicos para cancelar deudas y estabilizar el balance.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración acordó, tras el estudio de la situación financiera de AYCO y las negociaciones que se estaban llevando a cabo con los acreedores, dar cuenta al Juzgado del inicio de negociaciones con los acreedores al objeto de alcanzar, bien un acuerdo de refinanciación de la deuda contraída, bien adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, conforme a lo previsto en el artículo 583 del texto refundido de la Ley Concursal (“pre-concurso”).

En esa misma fecha, la CNMV adoptó el acuerdo de suspender cautelarmente, con efectos inmediatos, al amparo del artículo 21 el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, la negociación, en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, de las acciones u otros valores que den derecho a su suscripción, adquisición o venta de AYCO, por ocurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los citados valores.

En el mes de julio de 2022, se consiguieron vender los proyectos de Camas a MAGNO CAM 01, S.L.U. por un importe de € 3.650.000,00 y Calahonda a AD ASTRA RETAIL COMPANY, S.L. por un importe de € 4.754.731,5.

Con el ingreso recibido por el proyecto de Camas, AYCO procedió a la cancelación de la deuda hipotecaria asociada a Camas por importe € 1,8 millones.

Con respecto a Calahonda, se cobró el 10% del importe con la firma de la escritura y se aplazó el 90% del cobro a abril de 2023. Posteriormente, el cobro del 90% restante se volvió a aplazar

hasta junio de 2023, fecha en la que se cobraron € 2,9 millones, quedando pendiente de cobro, en ese momento, € 1,3 millones. Con los € 2,9 millones recibidos por la venta del proyecto de Calahonda, AYCO procedió a la cancelación parcial de la deuda hipotecaria asociada a Calahonda por € 1 millón y € 0,4 millones de otras deudas corrientes de la Sociedad. AYCO ha llegado a un acuerdo con el comprador del suelo de Calahonda por el cual éste asume la obligación de pago parcial del precio aplazado mediante pago cancelatorio de la hipoteca de € 1,6 millones (€ 1,3 millones de principal y € 0,3 millones de intereses), que serán satisfechos por parte del comprador del suelo de Calahonda no más tarde del 14 de junio de 2024, existiendo una condición resolutoria por la que, si el comprador no pagase la deuda, AYCO recuperaría el suelo de Calahonda perdiendo el comprador los € 3,3 millones aportados.

Con fecha 26 de octubre de 2022, AYCO presentó ante el Juzgado de lo Mercantil número 16 de Madrid, el cual estaba conociendo de la comunicación de la Sociedad de la apertura de negociaciones prevista en el entonces vigente artículo 583 del texto refundido de la Ley Concursal, un escrito desistiendo del expediente iniciado.

Con fecha 2 de noviembre de 2022, AYCO anunció que había alcanzado acuerdos de reestructuración de deuda con sus principales acreedores, lo que suponía su estabilización económico-financiera a corto plazo y le permitía desistir del expediente de apertura de negociaciones iniciado el 30 de junio de 2022.

Con fecha 14 de diciembre de 2022, AYCO comunicó mediante la publicación de Información Privilegiada (IP) que se encontraba en negociaciones con un potencial nuevo accionista de la Sociedad para la capitalización de la deuda con Varia. A partir de esa fecha, AYCO inició las medidas operativas y cuantos procesos mercantiles y regulatorios resultan necesarios para llevar a buen fin dicha operación.

Para la reducción del riesgo de “no ejecución” de dicha operación, AYCO propuso la firma de un acuerdo vinculante entre las partes (AYCO, Varia y Eurofondo), acreedor, deudor e inversor, que garantizase el proceso de ejecución de la operación. Estas negociaciones se concretaron en un acuerdo firmado el 24 de diciembre de 2022. Con fecha 22 de junio de 2023, este acuerdo se ejecuta mediante la suscripción por Eurofondo y Varia de un contrato de compraventa por el cual Eurofondo adquiere los créditos que Varia ostentaba frente a AYCO. Dicho contrato de compraventa incluye como condición suspensiva la obtención por parte de CNMV de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria en el plazo de 3 meses desde su solicitud por parte de Eurofondo.

A los efectos de dar cumplimiento al acuerdo firmado el 24 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración acordó convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 26 de junio de 2023 en primera convocatoria, y en la que se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que

las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

2. Autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a) para ejecutar un aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebró el 26 de junio de 2023 en primera convocatoria con la asistencia entre presentes y representados de 16 accionistas con derecho a voto, titulares de 12.270.792 acciones que representan un 78,89% del capital social de AYCO. El acuerdo de la ampliación de capital mediante la capitalización de créditos se aprobó con los votos a favor de 12.270.792 acciones (100% del capital presente), sin votos en contra ni abstenciones. Con respecto al acuerdo de la ampliación de capital dineraria, se aprobó con los votos a favor de 12.270.792 acciones (100% del capital presente), sin votos en contra ni abstenciones.

El Consejo de Administración de AYCO ha acordado con fecha 5 de junio de 2024 fijar el tipo de emisión de la ampliación de capital dineraria en € 0,45 por acción que se compone de € 0,3 de valor nominal y € 0,15 de prima de emisión por acción.

## **2. Plan de Negocio**

El Plan de Negocio facilitado por la Dirección de AYCO, que fue aprobado por su Consejo de Administración con fecha 8 de abril de 2024, y que se adjunta como Anexo I a este Informe, muestra la evolución prevista del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de los flujos de caja durante los ejercicios 2024 a 2026 (el “Plan de Negocio”).

El Plan de Negocio detalla la evolución de los activos y pasivos, la cuenta de resultados, así como los flujos de efectivo del mencionado periodo proyectado. AYCO podrá cumplir este Plan de Negocio en condiciones normales de mercado, siempre que se ejecute la capitalización de los créditos adquiridos a Varia y obtenga efectivo por importe mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria de hasta € 12 millones aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2023 y para la que cuenta con compromisos

irrevocables de suscripción por parte de 3 inversores por un importe total de € 10 millones con el detalle que se incluye en este apartado.

De acuerdo con las explicaciones de AYCO, el Plan de Negocio está elaborado con un criterio de prudencia y ha sido realizado en base a la experiencia previa del equipo gestor. Las hipótesis de ingresos del Plan de Negocio han sido contrastadas con informes de expertos independientes. Las hipótesis de gastos se han basado en la obtención de presupuestos de profesionales y empresas locales y nacionales que puedan ofrecer a AYCO un servicio de calidad y con los costes controlados. La documentación en la que AYCO ha basado sus hipótesis de ingresos y gastos se encuentra actualizada y recoge, en gran medida, el impacto del incremento de los precios.

El Plan de Negocio considera el desarrollo de 3 promociones inmobiliarias sobre terrenos propiedad de AYCO o con los que tiene acuerdos para construir. Para el desarrollo de estas 3 promociones se requerirán € 39,0 millones, de los que € 10 millones serán de recursos propios, € 26 millones de deuda y € 3 millones provendrán de caja generada por los propios proyectos. Los ingresos previstos en estas 3 promociones son de € 44,6 millones y el beneficio esperado es de € 5,7 millones.

En el Plan de Negocio se incluyen las 2 ampliaciones de capital aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 26 de junio de 2023 y anteriormente mencionadas, las cuales son condición necesaria para la ejecución del Plan de Negocio:

- 1) La ampliación de capital por compensación de los créditos que trae su origen en los créditos de Varia frente a la Sociedad por importe de € 4.556.190. Es una condición necesaria para sanear el balance y así hacer posible que los inversores puedan aportar capital a la Sociedad. Si esta ampliación no se ejecutase, AYCO se vería, en el mejor de los casos, obligada a intentar una liquidación ordenada de la Sociedad, y en el peor, a solicitar la declaración de un concurso de acreedores y de este modo, la situación financiera de la Sociedad estaría en peligro grave e inminente.
- 2) La segunda ampliación de capital dineraria, con derecho de suscripción preferente, por importe de hasta € 12.000.000 se ejecutará lo antes posible tras la capitalización de los créditos y siempre que se obtenga el importe efectivo mínimo de € 10 millones. Esta ampliación permitirá obtener el capital necesario para ejecutar el Plan de Negocio 2024-2026. Por tanto, la ejecución de la ampliación de capital por compensación de los créditos titularidad de Eurofondos por un importe de € 4,56 millones y la obtención de un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria son condiciones necesarias para garantizar la viabilidad a medio plazo y largo plazo de la Sociedad.

Para llevar adelante esta ampliación de capital dineraria, AYCO ha suscrito unos compromisos de suscripción irrevocables con 3 inversores (Nortia Capital Investment Holding, S.L., Sentilia Capital LLC y Carlos Alberto Villareal), los cuales incluyen las condiciones anteriormente mencionadas.

Con estos compromisos irrevocables de suscripción de acciones de la Sociedad en la ampliación de capital dineraria, se asegura la obtención de los fondos propios mínimos necesarios para la ejecución del Plan de Negocio, lo que es fundamental para garantizar la viabilidad de toda la operación en su conjunto, en tanto que, si bien la ampliación de capital por compensación de créditos logra la viabilidad financiera de la Sociedad, es la ampliación de capital dineraria la que garantiza la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad, al permitirle ejecutar su Plan de Negocio, siendo ésta una de las condiciones necesarias para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.d) del Real Decreto de OPAS, y en consecuencia para el otorgamiento de la exención de OPA por la CNMV.

En el Plan de Negocio se incluye una financiación ajena de las promociones que se obtiene inicialmente mediante préstamos de fondos de deuda con la duración mínima necesaria hasta cumplir los requisitos para obtener los préstamos al promotor de las entidades financieras. El periodo estimado de disposición de los préstamos de los fondos de deuda es de 8 meses y el importe requerido es de € 6 millones. El conjunto del importe de los préstamos al promotor asciende a € 26 millones. AYCO considera que con la capitalización de los créditos adquiridos por Eurofondo a Varia, la obtención de un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria y la evolución de cada uno de los proyectos en ejecución, especialmente en cuanto al número de preventas en cada uno de ellos, obtendrá la deuda necesaria para cumplir con su plan de negocio.

### **3. Alcance del trabajo realizado**

El alcance del trabajo realizado se ha definido teniendo como objetivo la elaboración de este informe, que ha sido preparado, exclusivamente, de acuerdo con nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 13 de marzo de 2023.

El objeto de nuestro trabajo es emitir un juicio sobre la concurrencia de los presupuestos objetivos establecidos en el párrafo primero del artículo 8.d) del Real Decreto de OPAS, cuyo contenido se reproduce a continuación:

*“Adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.*

*Corresponderá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores acordar, en un plazo no superior a quince días a contar desde la presentación de la correspondiente solicitud por cualquier persona interesada, que no resulta exigible una oferta pública. No será necesario el acuerdo de dispensa cuando las operaciones descritas en esta letra se hubieran realizado como consecuencia directa de un acuerdo de refinanciación homologado judicialmente conforme a lo previsto en la Disposición adicional cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, siempre que hubiese sido informado favorablemente por un experto independiente en los términos previstos por el artículo 71 bis 4 del citado texto legal”.*

La formación de nuestro juicio en cuanto al Plan de Negocio, cuya ejecución con los fondos obtenidos garantizarán la viabilidad a largo plazo, parte de las hipótesis asumidas por la Dirección y se basa, fundamentalmente, en la ejecución de ciertos procedimientos analíticos y en la formulación de preguntas a la Dirección. La formación de nuestro juicio sobre el Plan de Negocio no supone una validación del mismo, ya que no se han aplicado los procedimientos necesarios para ello.

Nuestro trabajo se ha basado en la información que nos ha sido suministrada por la Sociedad, y que se encuentra detallada en el apartado 4 de este informe.

El trabajo realizado por Renta 4 ha consistido en:

a) En relación al análisis de la situación financiera actual de AYCO:

Hemos solicitado a la Sociedad las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de diciembre de 2023 y confirmado que coinciden con la información publicada en la CNMV.

Hemos analizado en detalle todas las partidas relevantes del Balance de Situación (activo, pasivo y patrimonio neto).

Hemos revisado el contrato de compraventa firmado entre AYCO, Varia y Eurofondo para la venta y capitalización de los créditos adquiridos a Varia.

Hemos revisado las cuentas anuales consolidadas e individuales de AYCO a 31 de diciembre de 2023 de las que se extrae que AYCO ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios que sitúan a la Sociedad en una situación de desequilibrio patrimonial, de modo que a 31 de diciembre de 2023 el patrimonio neto consolidado representa un 5% del capital social (inferior a la mitad del capital social) y el patrimonio neto individual representa un 29% del capital social (inferior a la mitad del capital social).

A pesar de haber obtenido pérdidas en 2022 y 2023, éstas son inferiores a las de los ejercicios anteriores como consecuencia de una importante reestructuración realizada a lo largo del ejercicio 2022, básicamente en su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos con margen suficiente que ha ido permitiendo a su vez la cancelación de deuda financiera y la reducción del gasto financiero asociado a la misma, reducción que será más visible en los próximos ejercicios, y la generación y mantenimiento de tesorería para acometer nuevas inversiones. En este sentido, la Dirección del Grupo ha elaborado un nuevo plan de negocio que parte de la mencionada reestructuración iniciada ya en el ejercicio 2022

Del coste bruto de las existencias que figuran en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, el 64,75% (50% si se considera el valor neto contable) se corresponde con un terreno en La Línea de la Concepción (Cádiz), que se encuentra hipotecado por los créditos otorgados por Varia cuya deuda pendiente a dicha fecha asciende a € 4.756.189,20. De estos créditos, € 200 miles han sido pagados con la cesión parcial del cobro futuro del Hotel

Byblos y € 4.556 miles está previsto que se capitalicen en acciones de AYCO por parte de Eurofondo en los términos indicados en el presente Informe.

Como se ha mencionado anteriormente, con fecha 24 de diciembre de 2022 AYCO, Varia y Eurofondo firmaron un acuerdo mediante el cual Eurofondo asumirá la deuda de AYCO con Varia, para posteriormente capitalizar la deuda en acciones de la Sociedad. Este acuerdo, que suspende la ejecución de Varia hasta la efectiva capitalización, se materializó el 22 de junio de 2023 y está condicionado al otorgamiento de la exención por parte de la CNMV, devolviéndose a Varia los créditos si no se otorgara dicha exención.

Lo anteriormente expuesto, tal y como se refleja en el informe de auditoría, pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de AYCO para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes por los que figuran registrados en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023. La continuidad de AYCO está condicionada a la evolución del mercado inmobiliario en el corto plazo, a la posibilidad realizar nuevas inversiones en función del cumplimiento de expectativas de actividad del Grupo, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos que permitan recuperar el equilibrio patrimonial

Hemos proyectado el efecto de la conversión de la deuda en capital en el balance a 31 de diciembre de 2023 reflejando un incremento del Patrimonio Neto consolidado e individual que pasa de € 0,2 millones y € 1,4 millones, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023 a € 4,8 millones y € 5,9 millones, respectivamente, después de la capitalización. En definitiva, tras la conversión de la deuda en capital y la ampliación de capital dineraria por un importe mínimo de € 10 millones, Ayco dispondrá de un balance consolidado e individual saneado y adecuado para captar el interés de nuevos inversores con un Patrimonio Neto de € 14,8 y € 15,9 millones, respectivamente, una posición financiera neta (calculada como la tesorería menos las deuda financieras) de € 6,6 y € 7,6 millones, respectivamente, y una tesorería de € 10,3 y € 10,5 millones, respectivamente.

€ miles	31/12/2023	Ampliación de capital no dineraria	Balance proforma tras ampliación de capital no dineraria	Ampliación de capital dineraria (min € 10 millones)	Balance proforma tras ampliación de capital dineraria
Patrimonio neto individual	1.365	4.556	5.921	10.000	15.921
Patrimonio neto consolidado	218	4.556	4.774	10.000	14.774
Deuda financiera neta individual	-7.133	4.756	-2.377	10.000	7.623
Caja	268	0	268	10.000	10.268
Deudas con entidades de crédito	-7.401	4.756	-2.645	0	-2.645
Deuda financiera neta consolidada	-8.156	4.756	-3.400	10.000	6.600
Caja	477	0	477	10.000	10.477
Deudas con entidades de crédito	-8.633	4.756	-3.877	0	-3.877

b) En relación a la razonabilidad del Plan de Negocio hemos realizado el siguiente análisis:

Hemos revisado las hipótesis de ingresos. AYCO se ha basado en informes actualizados de expertos independientes para estimar los precios medios de venta por metro cuadrado y para estimar el periodo necesario para la absorción de las unidades en venta.

Hemos revisado las hipótesis de gastos. AYCO se ha basado en diferentes consultas recientes a profesionales (empresas constructoras, arquitectos, project managers, ...), tanto nacionales como locales para la estimación de los costes de ejecución de los proyectos.

Hemos revisado las hipótesis relativas a los plazos de ejecución de los proyectos. AYCO estima iniciar los 3 proyectos de la fase I del Plan de Negocio en los próximos 12 meses y finalizarlos en un plazo de 24 meses desde el inicio de las obras.

Hemos revisado las hipótesis de cobros y pagos. AYCO ha considerado hipótesis de mercado. Las ventas se cobran entre un 10% y un 15% como reserva, un 10% de arras desde la firma de la señal hasta la entrega y entre un 75% y un 80% en la entrega de las viviendas. El periodo medio de pago se ha estimado en 60 días.

Hemos revisado las hipótesis relativas a la obtención de la financiación ajena. AYCO estima financiar con deuda la construcción y el project management de los proyectos. El resto de los gastos para el desarrollo de los proyectos y el suelo serían financiados con fondos propios. AYCO está en negociaciones con las principales entidades bancarias nacionales para la obtención de préstamos al promotor y con varios fondos de deuda para obtener unos préstamos puente que le permitiera adelantar el inicio de las actuaciones en los suelos objeto de desarrollo mientras se obtienen las preventas necesarias (estimadas en el 50% de cada promoción) para la formalización de los préstamos al promotor. El tipo de interés se ha calculado teniendo en cuenta la situación actual de mercado.

Las hipótesis del Plan de Negocio están contenidas en el documento que se incorpora como Anexo I. Además, AYCO ha manifestado otras circunstancias que debieran tenerse en cuenta para entender los datos contenidos en dicho Plan de Negocio indicando los principales riesgos de mercado, de ejecución, financieros y regulatorios.

La información relativa a AYCO es, total y exclusivamente, responsabilidad de la Dirección y el Consejo de Administración. El hecho de que hagamos uso de tal información no puede interpretarse como una opinión sobre la misma, no aceptando la responsabilidad sobre el impacto causado por la imprecisión o error que dicha información pudiera tener en nuestro trabajo. No hemos realizado una auditoría de la información financiera, o de cualquier otro tipo y, en consecuencia, no emitimos ningún tipo de juicio sobre la misma. Asimismo, no asumiremos ninguna responsabilidad derivada de que la Dirección no nos hubiera facilitado alguna información que pudiera ser relevante para la realización del encargo.

En la realización del Plan de Negocio, la Sociedad nos ha transmitido que se han aplicado las mismas políticas contables utilizadas en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2023. Dado que

no somos los auditores ni hemos efectuado una revisión de dichas políticas contables, no podemos asegurar que efectivamente se hayan aplicado uniformemente con respecto al ejercicio 2023.

A la fecha de emisión de este Informe, la Sociedad nos ha facilitado una carta de manifestaciones en la que se afirma que la información facilitada para el desarrollo de nuestro trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición, no contiene errores materiales, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento del Plan de Negocio y de los riesgos más relevantes que pueden afectar al mismo, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información significativa de la que tienen conocimiento y que estiman relevante para la realización de nuestro trabajo.

La información incluida en el Plan de Negocio se refiere a eventos futuros y que, por tanto, está basada en las hipótesis asumidas por la Sociedad para su elaboración. La Sociedad formuló las hipótesis, recopiló la información y procesó los datos. Nosotros no hemos participado en la preparación de dicho Plan de Negocio, siendo la Sociedad plenamente responsable de los criterios aplicados en el proceso de elaboración del mismo.

El Plan de Negocio refleja el juicio de la Sociedad, basado en las circunstancias actuales de los factores que ésta considera como más significativos para AYCO y de su evolución más probable, pero pueden no cumplirse dada la posibilidad de que surjan hechos y circunstancias no previstos que den lugar a variaciones significativas entre las cifras estimadas y las que finalmente se produzcan. Dado que, a menudo, los hechos y circunstancias no se producen según lo previsto, normalmente habrá diferencias entre los resultados previstos en el Plan de Negocio y los reales, y cabe la posibilidad de que esas diferencias sean materiales. No asumimos responsabilidad alguna en relación con la existencia de dichas diferencias.

El alcance de nuestro trabajo ha incluido un análisis de la razonabilidad acerca del Plan de Negocio, realizado sobre la información financiera histórica y prospectiva que ha sido facilitada por la Sociedad, incluyendo esta última las hipótesis utilizadas en la preparación del Plan de Negocio y la comprobación de aquellos hechos ciertos sobre los que se sustenta este Plan de Negocio.

No forma parte del alcance de nuestro trabajo la revisión de aspectos fiscales, legales, laborales, medioambientales o comerciales, o la revisión de los procedimientos llevados a cabo por otros asesores o expertos en la elaboración de sus respectivos informes, y que pudieran haber servido de base para evaluar determinados aspectos incluidos en el Plan de Negocio, con lo que las posibles contingencias derivadas del incumplimiento relativo a estos aspectos, de existir, no han sido objeto de nuestro análisis. Tampoco hemos solicitado confirmación de terceros sobre aspectos incluidos en el Plan de Negocio. Nuestro trabajo se ha centrado en el análisis de la razonabilidad de las hipótesis empleadas en la elaboración del Plan de Negocio. Dada la propia naturaleza de nuestro trabajo, otras partes podrían alcanzar conclusiones distintas, no necesariamente en línea de las nuestras que podrían ser perfectamente posibles.

De la revisión de los informes del Consejo de Administración de AYCO relacionados con los puntos primero y segundo del orden del día de la Junta General Extraordinaria de fecha 26 de junio de 2023

y comunicaciones al público realizadas por la propia Sociedad se extraen las siguientes manifestaciones del Consejo de Administración/la Sociedad:

- Manifestaciones sobre la situación financiera: AYCO considera la capitalización de la deuda como una herramienta idónea para la cancelación del riesgo que esa deuda supone, máxime cuando la Sociedad no tiene fondos suficientes a corto plazo como para cancelar esa deuda, y el acreedor ha expresado en distintas ocasiones que no está dispuesto a refinanciarla a más plazo. De no haber llegado a un acuerdo con Varia para la venta de la deuda a Eurofondo, Varia podría ejecutar dicho préstamo haciendo a la Sociedad entrar en situación concursal con su consiguiente necesidad de liquidación por no tener activos o fondos suficientes para satisfacer el pago de la deuda.
- Manifestaciones sobre la necesidad de la capitalización de los créditos adquiridos a Varia: la capitalización de los créditos adquiridos a Varia por Eurofondo no solo elimina riesgos que pudieran hacer peligrar la continuidad de la Sociedad, sino que establece unas bases sólidas a partir de las cuales buscar nuevos accionistas que permitan ejecutar y hacer crecer el proyecto a través del desarrollo de su actividad empresarial.
- Manifestaciones sobre la necesidad de obtener fondos en la ampliación de capital dineraria para ejecutar el Plan de Negocio: es fundamental la obtención de compromisos de inversión firmes que aseguren el éxito de la ampliación dineraria y, en consecuencia, para garantizar la viabilidad de la operación en su conjunto, en tanto que si bien la ampliación de capital por compensación de créditos logra la viabilidad financiera de la sociedad, es esta ampliación de capital dineraria la que garantiza la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad, al permitirle ejecutar su Plan de Negocio, siendo ésta una de las condiciones necesarias para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.d) del Real Decreto de OPAs, y en consecuencia para el otorgamiento de la exención de OPA por la CNMV.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Aumento de Capital fortalecerá su estructura de capital y financiera a largo plazo, de forma que le permita cumplir con su Plan de Negocio y dotarle de liquidez para desarrollar los activos de los que es titular actualmente. Junto a ello el Consejo de Administración de la Sociedad considera que resulta aconsejable la adopción de medidas extraordinarias que garanticen la sostenibilidad financiera de la Sociedad, la confianza de sus inversores y refuercen su balance, todo ello con el objetivo de mejorar su posición competitiva. La actividad de la Sociedad y la ejecución de su Plan de Negocio requieren determinados niveles de inversión que hacen necesario realizar el Aumento de Capital que se somete a la aprobación de la Junta General (y fue aprobado el 26 de junio de 2023).

Por todo ello, a través del aumento de capital dinerario, el Consejo de Administración de la Sociedad pretende mejorar la posición de liquidez de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración considera que el aumento de capital dinerario permitiría fortalecer el balance de la Sociedad, mejorando la estructura de recursos propios y permitiendo el desarrollo de su Plan de Negocio. Además, el mantenimiento de un nivel adecuado de

fondos propios y, por tanto, de solvencia, es esencial para acceder a fuentes de financiación convenientes en condiciones favorables, lo que afecta directamente a los costes de la Sociedad. Así, mediante el aumento de capital dinerario se persigue también optimizar el coste de los recursos ajenos y contribuir a una adecuada rentabilidad de la Sociedad.

#### **4. Documentación revisada**

En la realización de nuestro trabajo hemos tenido acceso a la siguiente documentación, facilitada una parte por AYCO y otra obtenida de la información pública de la página web de la CNMV:

- Plan de Negocio 2024-2026
- Documentación de soporte de las hipótesis del Plan de Negocio, como son las opciones de compra de los suelos, los informes de terceros independientes empleados para la estimación de ingresos, presupuestos para la ejecución de las obras, ...
- Cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2023.
- Cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2021.
- Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicada por AYCO en la CNMV desde el 1 de enero de 2022 hasta la fecha del presente informe.
- Documentación utilizada para la toma de los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2023
- Acuerdo Vinculante de 24 de diciembre de 2022 entre Eurofondo, AYCO y Varia
- Contrato de compraventa de 22 de junio de 2023 entre AYCO, Eurofondo y Varia
- Actas del Consejo de Administración para el periodo comprendido entre del 1 de enero de 2022 hasta la fecha del presente Informe
- Actas de las Juntas de Accionistas para el periodo comprendido entre del 1 de enero de 2022 hasta la fecha del presente Informe
- Carta de manifestaciones de la Dirección de AYCO
- Compromisos irrevocables de suscripción en la ampliación de capital dineraria por 10 millones de euros.

En relación con nuestro trabajo, se han mantenido reuniones y conversaciones con personal de los siguientes departamentos de AYCO:

- Miembros del Consejo de Administración

- Departamento de finanzas
- Daniel Villar Valero (Lextone Global), Secretario del Consejo de Administración

## 5. Conclusiones

En base al trabajo realizado, con el objeto exclusivo de cumplir con el propósito de nuestro Informe sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el párrafo primero del apartado d) del artículo 8 del Real Decreto de OPAS y según nos ha sido solicitado por AYCO, considerando lo expuesto en los anteriores apartados, expresamos nuestra opinión:

- 1) En relación a la gravedad e inminencia del peligro para la viabilidad financiera de la Sociedad

En línea con la mención que se realiza en la nota 3.9 de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad de 2023, AYCO ha venido manteniendo un nivel de fondos propios preocupante en relación con su capital social en los últimos años. A nivel individual, el capital social de AYCO a 31 de diciembre de 2023 asciende a € 4.666 miles, y el nivel de fondos propios asciende a € 1.365 miles, lo que representa un 29% del capital social, por debajo del 50% del capital social, si bien, los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta que, hasta después del cierre de 2024 no se computan las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en aplicación del artículo 3 de la Ley 13/2020 que fue posteriormente modificada por el Real Decreto Ley 20/2022. De no ser de aplicación la suspensión temporal de los resultados negativos, a cierre de 2023 AYCO se encontraría en causa de disolución. En cuanto al patrimonio neto consolidado, a 31 de diciembre de 2023 representa un 5% del capital social, por lo que se situaba por debajo de la mitad del capital social. El incremento del capital social de AYCO en € 4,56 millones a través de la capitalización de la deuda situarían la cifra de fondos propios individuales en € 5,92 millones aproximadamente y el consolidado en € 4,77 millones y el capital social, en ambos casos, en € 9.222.726, alejando así la situación patrimonial de una insolvencia inminente, saneando el balance, y estableciendo una base económico-financiera más sólida y de menor riesgo para los actuales accionistas, así como para futuros inversores.

La situación financiera en la que se encuentra la Sociedad hace que sea absolutamente necesaria la capitalización de la deuda de Varia tras la compra por Eurofondo. Esta operación, junto con la obtención de unos fondos propios por un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, están concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo. En caso de no ejecutarse la ampliación no dineraria, AYCO se vería, en el mejor de los casos, obligada a intentar una liquidación ordenada de la Sociedad, y en el peor, a solicitar la declaración de un concurso de acreedores y de este modo, la situación financiera de la Sociedad está en peligro grave e inminente.

Con el nivel de deuda actual y debido a que los créditos adquiridos a Varia están vencidos y previsiblemente conllevarán la ejecución del principal activo de la Compañía (suelo de La Línea), AYCO se encontrará en una situación en la que será incapaz de generar ingresos para

hacer frente a sus compromisos de pago. En conclusión, la Sociedad, aun no estando actualmente en concurso de acreedores, se encuentra en una situación financiera que hace que su viabilidad se encuentre en peligro grave e inminente.

2) En relación a la operación concebida para la recuperación financiera de la Sociedad

La ampliación de capital por compensación de créditos, complementada con la ampliación de capital dineraria por importe de hasta doce millones de euros (€ 12.000.000), siempre que se obtengan unos fondos propios por un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, tienen como objetivo superar la situación de peligro “grave e inminente” que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

La capitalización de los créditos adquiridos a Varia y la obtención de un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria de hasta € 12 millones, además de eliminar el riesgo de continuidad de la Sociedad, establecen una base sólida a partir de la cual buscar nuevos accionistas, adicionales a los que entren en esta ampliación de capital dineraria, y hacer crecer el proyecto de AYCO y el desarrollo de su actividad empresarial futura. La capitalización de deuda es un factor estructural básico del Plan de Negocio, sin el cual no se puede ejecutar la entrada de capital que permita consolidar la viabilidad financiera de AYCO.

La ejecución de la ampliación de capital dineraria por importe de hasta € 12 millones cuenta con los compromisos irrevocables de suscripción de acciones por parte de 3 inversores por un importe total de € 10 millones. La ampliación de capital dineraria se plantea como un complemento necesario a la ampliación de capital por compensación de créditos en tanto que ambos, siempre que AYCO obtenga un importe efectivo mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria, permitirán ejecutar su Plan de Negocio y con ello, superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

Por tanto, los compromisos irrevocables de suscripción de acciones de la Sociedad por un importe total de € 10 millones descritos en el párrafo anterior son un elemento esencial y necesario para contribuir al éxito de la ampliación de capital dineraria en el importe mínimo necesario. Esta ampliación de capital dineraria, junto con la capitalización de los créditos adquiridos a Varia, tienen como objetivo garantizar la recuperación financiera a largo plazo de AYCO al permitir la obtención del resto de la financiación ajena necesaria.

La posibilidad de ejecutar el Plan de Negocio depende de que los créditos se cancelen en su totalidad mediante el pago parcial a Varia y la capitalización por parte de Eurofondo del importe restante en línea con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas y que el aumento de capital dinerario por importe de hasta € 12.000.000 se ejecute con una aportación dineraria total de, como mínimo, € 10 millones. Estas dos ampliaciones de capital permitirían a AYCO reestablecer su equilibrio patrimonial y alejarse de la potencial causa de disolución.

En nuestra opinión, el Plan de Negocio para el periodo 2024-2026, en su conjunto, es razonable y con su ejecución, se logrará la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad. El Plan de Negocio se ha elaborado con hipótesis basadas en informes de terceros independientes y presupuestos obtenidos de los profesionales que ejecutarían las promociones. La financiación necesaria para su ejecución está bien planteada y existe una favorable disposición por parte de varias entidades para formalizarla en los términos establecidos en el Plan de Negocio.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, concluimos que la viabilidad financiera de AYCO se encuentra en peligro grave e inminente, aunque no esté actualmente en concurso, y que la ampliación de capital mediante la capitalización de los créditos adquiridos a Varia, complementada con la obtención de un mínimo de € 10 millones en la ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de 26 de junio de 2023, están concebidos para garantizar la recuperación financiera a medio y largo plazo de la Sociedad. Este mínimo € 10 millones está cubierto con los compromisos irrevocables de los inversores.

A la fecha de emisión de este informe, su contenido es acorde con la información y explicaciones facilitadas por la Dirección de la Sociedad y no asumimos ninguna obligación por aquellos hechos posteriores que pudieran surgir a partir de dicha fecha.

Se autoriza la publicación del presente informe en el procedimiento de exención de OPA solicitado por Eurofondo en los términos previstos en el párrafo primero del apartado d) del artículo 8 del Real Decreto de OPAS y a incluir referencias a él o extractos del mismo en la solicitud de la exención de OPA que Eurofondo presente ante la CNMV y que se publique como Información Privilegiada (IP) u Otra Información Relevante (OIR).

Renta 4 Corporate. S.A.

P.p.

Fdo: Elías Rodríguez-Yiña Cancio

Cargo: Director General

ANEXO I

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**INFORME ESPECIAL SOBRE**

**AUMENTO DE CAPITAL POR**

**COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE  
CRÉDITOS, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE  
SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los Accionistas de **AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.:**

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social emitiendo nuevas acciones ordinarias de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. por importe total nominal de 4.556.190 euros, por compensación de créditos, en cumplimiento del Acuerdo de Cesión de Créditos Hipotecarios y Capitalización de Deuda suscrito con determinados acreedores y potenciales accionistas. La propuesta de acuerdo fue incluida en el informe formulado por el Consejo de Administración de fecha 29 de enero de 2023 que se recoge en el documento adjunto.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, sobre la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y, que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

A la fecha de emisión de este informe el Acuerdo de Cesión de Créditos Hipotecarios al que hace referencia el informe del Consejo de Administración se encuentra pendiente de formalización por lo que si bien, queda identificada la identidad del aportante, éste no adquirirá tal condición hasta su formalización. No obstante, el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., de fecha 29 de enero de 2023, ha confirmado que la formalización del mencionado Acuerdo y por consiguiente la identidad definitiva del aportante a la que se refiere el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital quedará formalizada de forma previa o inmediatamente consecutiva a la celebración de la Junta General de la Sociedad a convocar en los meses de marzo o abril de 2023.

En nuestra opinión, salvo por lo indicado en el párrafo anterior, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, en la fecha en que se vaya a realizar la ampliación de capital por compensación de créditos, emitiremos un nuevo Informe Especial complementario en el que se acredite, en su caso, si a dicha fecha se ha formalizado el referido Acuerdo de Cesión de Créditos Hipotecarios.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

---

Francisco Martínez Casado  
Socio – Auditor de cuentas

6 de marzo de 2023



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS QUE SE PROPONDRÁ A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS A CONVOCAR EN LOS MESES DE MARZO/ABRIL DE 2023.**

---

**1. Introducción**

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento del capital social mediante compensación de créditos (el “**Aumento de Capital**”) de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“AYCO” o la “Sociedad”), que se someterá a aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas a convocar a la mayor brevedad posible, para su celebración a lo largo del mes de marzo o abril de 2023.

Este informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 287, 296, 297 y 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio.

**2. Objeto del informe y descripción de la operación**

La propuesta de acuerdo se refiere al **aumento del capital social por compensación de créditos**, por un **importe nominal de 4.556.190 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una** (las “Nuevas Acciones”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, por lo que resultará un tipo de emisión por acción de 0,30 euros.

**El valor de emisión correspondiente a las Nuevas Acciones será desembolsado íntegramente mediante la compensación de los créditos contra la Sociedad que se indican más adelante en el apartado 3.**

En atención a las características del Aumento de Capital y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente a favor de los actuales accionistas de la Sociedad.



A continuación, se ofrece a los accionistas: (1) en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital; (2) Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1.a) y 301, y (3) finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se someterá a la aprobación de la referida reunión de la Junta General.

### **3. Descripción, contexto y razones del Aumento de Capital**

3.1. Que con fecha **30 de septiembre de 2022**, AYCO alcanzó un compromiso básico con la Sociedad “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (en adelante, “VSO”) y “EUROFONDO S.L.” (en adelante, “EUROFONDO”), **convertido y ratificado como en vinculante** en virtud de Acuerdo suscrito entre AYCO, VSO y EUROFONDO, el día **24 de diciembre de 2022** (el “Acuerdo”), en virtud del cual, y sujeto a los términos y condiciones detalladas en el mismo:

- a) Se **estableció el importe total de la deuda de AYCO con VSO**, dimanante de los dos préstamos hipotecarios formalizados en las escrituras autorizadas, la primera por el notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, el 20 de marzo de 2018, número de protocolo 955; y la segunda, autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, número de protocolo 1.923 en 4.239.923,16 euros y 516.266,04 euros, respectivamente (en adelante, conjunta e indistintamente, el “Crédito”);
- b) Se acordó, que de conformidad a lo recogido en el Acuerdo y **de forma previa o inmediatamente consecutiva a la celebración de la Junta General de AYCO** ahora convocada, **EUROFONDO adquirirá de VSO parte del Crédito**, en concreto **4.556.190.-€**, a fin de proceder a su inmediata conversión en capital en los términos recogidos en el presente Informe;
- c) En consecuencia, se **acordó proponer a la Junta General de AYCO la satisfacción de la parte del Crédito de VSO adquirida por EUROFONDO, esto es 4.556.190.-€**, mediante su capitalización y consecuente entrega de acciones de nueva emisión, emitiendo al efecto el número de acciones necesario para que el valor nominal de 0,30 euros por acción, fuese igual a dicho importe;
- d) **Se determinó que las acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por EUROFONDO.**

3.2. Que, expuesto lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado proponer a la Junta General de accionistas de la Sociedad la satisfacción del Crédito



reseñado en el apartado a) de este epígrafe mediante su capitalización y consecuente entrega de acciones de nueva emisión.

3.3. Las **razones** para esta propuesta de la capitalización del crédito son las siguientes:

- a) **Riesgo de ejecución de la deuda de VSO.** AYCO puso en marcha un plan de medidas de contingencia de cara a la estabilización de su balance en junio de 2022 de forma simultánea a su entrada en situación “preconcurso” el 30 de junio de 2022.

La ejecución de dicho plan de contingencia derivó en el levantamiento de la situación “preconcurso” el 25 de octubre de 2022, fruto principalmente de la conclusión de acuerdos con los principales acreedores de la sociedad.

Entre los acuerdos alcanzados, y de conformidad con lo recogido en el punto 3. anterior, se pactó con VSO que la deuda mantenida con dicha sociedad, 4.756.000.- € (siendo la de mayor peso en el balance de AYCO), se cancelaría mediante una combinación de un pago a cuenta de parte del crédito y la venta del resto a un tercero quien estaría interesado en su posterior capitalización en AYCO. Este tercero EUROFONDO, es un inversor que ya estuvo interesado en la anterior ampliación de capital “fallida” sufrida en febrero de 2022.

AYCO considera la capitalización de la deuda como una herramienta idónea para la cancelación del riesgo que esa deuda supone, máxime cuando la compañía no tiene fondos suficientes a corto plazo como para cancelar esa deuda, y el acreedor ha expresado en distintas ocasiones que no está dispuesto a refinanciarla a más plazo. De no haber llegado a un acuerdo con VSO para la venta de la deuda a EUROFONDO, VSO podría ejecutar dicho préstamo haciendo a la compañía entrar en situación concursal con su consiguiente necesidad de liquidación por no tener activos o fondos suficientes para satisfacer el pago de la deuda.

- b) **Restablecimiento de la situación patrimonial.** La sociedad ha venido teniendo un nivel de fondos propios preocupante en relación a su capital social en los últimos años, situación que le ha hecho rozar “causa de disolución” en varios de los últimos ejercicios a consecuencia de las dotaciones a reservas de sus pérdidas acumuladas. El capital social de AYCO asciende a EUR 4.666.536, y el nivel de fondos propios estimados a 31/12/2022 será de EUR 2.404.861, justo por encima del 50% del capital social, una cifra muy justa si consideramos que todavía en el primer trimestre de 2023 la sociedad probablemente de pérdidas para el periodo antes de comenzar a producir beneficios a través de la venta de futuros proyectos.



El incremento del capital social de AYCO en EUR 4.556.190 a través de la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, situaría la cifra de fondos propios en EUR 6.961.051 aproximadamente y el capital social en EUR 9.222.726, alejando así la situación patrimonial de una solvencia dudosa, saneando el balance, y estableciendo una base económico financiera más sólida y de menor riesgo para futuros inversores.

- c) **Atracción de nuevos accionistas.** Si bien el plan estratégico de Ayco, así como sus planes de negocio han atraído la atención de diversos potenciales accionistas en las dos últimas ampliaciones de capital, la situación del balance de la compañía y su nivel de riesgo han dificultado la materialización de ese interés inversor.

El propio potencial nuevo accionista, EUROFONDO, así como otros interesados, están colaborando con la compañía para diseñar un plan de capitalizaciones futuras que doten de recursos financieros a la compañía que permita financiar proyectos ya preidentificados, e incrementar la base accionarial del proyecto.

En consecuencia, la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO no solo elimina riesgos que pudieran hacer peligrar la continuidad de la empresa, sino que establece unas bases sólidas a partir de las cuales buscar nuevos accionistas y hacer crecer el proyecto a través del desarrollo de su actividad empresarial.

#### **4. Informe a los efectos del artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital**

##### **4.1. Estructura del capital social de AYCO**

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 4.666.536 euros y se encuentra representado por 15.555.120 acciones ordinarias todas ellas pertenecientes la misma clase y serie, de 0,30 euros de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas y con idénticos derechos.

##### **4.2. Importe del Aumento de Capital**

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General la aprobación de un aumento del capital social mediante compensación de créditos por **importe nominal de 4.556.190 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una**, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

##### **4.3. Tipo de emisión de las Nuevas Acciones**



Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros.

#### 4.4. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por EUROFONDO, cuyos datos identificativos son los siguientes: “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111.

#### 4.5. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en el Aumento de Capital.

#### 4.6. Representación de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones, al igual que las ya en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U., (IBERCLEAR) y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### 4.7. Derechos de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital sea ejecutado.

#### 4.8. Suscripción incompleta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se preverá expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital. De este modo, si concluido el plazo de suscripción del Aumento de Capital este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital social quedará aumentado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

#### 4.9. Ejecución del Aumento de Capital

**El Aumento de Capital será ejecutado en la fecha en que, tras su aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración complete**



**sus términos y condiciones al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el apartado 10 de la propuesta de acuerdo y se otorgue e inscriba la correspondiente escritura relativa al Aumento de Capital.**

El Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, podrá determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse, en todo caso antes de la celebración de la próxima Junta General Ordinaria de accionistas, quedando sin efecto en la parte no ejecutada a partir de dicha fecha.

4.10. Modificación de estatutos

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, o por sustitución, cualquiera de sus miembros o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, modificará la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo a las acciones y capital social para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y al número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.11. Solicitud de admisión a negociación oficial

La Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en el mercado de corros de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

4.12. Delegación de facultades de ejecución

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo que se propone.

Asimismo, se propondrá delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, las más amplias facultades para realizar cuantas actuaciones y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para desarrollar, formalizar y ejecutar el acuerdo relativo al Aumento de Capital propuesto y para, en general, llevarlo a buen fin, incluyendo, a título enunciativo pero no exhaustivo, la adopción de los acuerdos que corresponda para la ejecución del aumento y la modificación de los estatutos sociales en lo relativo a la modificación del capital social con el fin de acomodar la cifra efectiva de capital social y el número de acciones a la



suscripción -completa o incompleta- del Aumento de Capital que motiva este informe.

## 5. Informe a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Los créditos susceptibles de compensación en la suscripción del Aumento de Capital son los relacionados en el apartado a) del epígrafe 3 de este informe, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social:

### 5.1. Naturaleza de los créditos a compensar, identidad de los suscriptores, número de acciones a emitir

- a) Créditos a compensar. Las Nuevas Acciones se desembolsarán y suscribirán mediante la compensación de los créditos relacionados en el apartado b) del epígrafe 3 de este informe. Estos créditos cumplen con los requisitos establecidos para la capitalización de créditos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, pues son vencidos, líquidos y exigibles.
- b) Identidad de los acreedores y número de Nuevas Acciones a emitir. Las Nuevas Acciones se **destinarán íntegramente al pago al acreedor EUROFONDO como cesionario del Crédito de VSO frente AYCO**. En fase de ejecución del aumento de capital y antes del otorgamiento de la escritura de ejecución del presente acuerdo, el Consejo de Administración de la Sociedad ratificará el importe de su crédito y el número de nuevas acciones que se asignará a dicho acreedor, con indicación de su valor nominal.

### 5.2. Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

A efectos de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que se ha solicitado certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., entidad de nacionalidad española con domicilio social en el paseo de La Castellana 143, 28046 Madrid, con N.I.F. número B-779441994, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.

La mencionada certificación, que será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe, deberá confirmar que:

- Una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos contenidos en el presente informe en relación con los créditos a compensar; y;
- Los créditos, cumplen los requisitos de liquidez, vencimiento y exigibilidad



previstos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital para la capitalización de créditos cuya compensación efectiva se producirá, en su caso, en la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

## **6. Delegación de facultades**

Se propondrá facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y/o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración para fijar cualquier otra condición del Aumento de Capital que no haya sido prevista en el acuerdo de la Junta, ejecutar el acuerdo de Aumento de Capital, emitiendo y poniendo en circulación las Nuevas Acciones representativas del mismo, y dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito, así como solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias de AYCO así emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Bilbao, y su integración en mercado de corros, así como realizar todas aquellas actuaciones que se detallan en la propuesta de acuerdo objeto de este informe.

## **7. Propuesta de acuerdo que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas**

En virtud de todo lo anterior, se presentará a la Junta General Ordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

*“Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración conforme a lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresa facultad de sustitución, entre otras cuestiones, de las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto por la Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.*

### *1. Aumento del capital social*

*Se acuerda aumentar el capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“Ayco” o la “Sociedad”), en un importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias 4 de*

*0,30 euros de valor nominal cada una (las “Nuevas Acciones”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las Nuevas Acciones la compensación de los créditos contra la Sociedad que se detallan en el apartado 2 del presente acuerdo (el “Aumento de Capital”).*

*Las Nuevas Acciones se emiten por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros. En consecuencia, el importe efectivo total del Aumento de Capital será de 4.556.190 euros.*

*El valor nominal correspondiente a las Nuevas Acciones será íntegramente desembolsado mediante la compensación de créditos contra la Sociedad que se indican más adelante.*

*A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todas las palabras cuya letra inicial comience en mayúscula y que no estén expresamente definidos, tendrán el mismo significado que el establecido para la mismas en el informe de administradores del que deriva el presente acuerdo.*

## **2. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones**

*Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111.*

*El valor nominal de las Nuevas Acciones quedará íntegramente desembolsado una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.*

*Estos créditos cumplen con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración al efecto. El cumplimiento de los referidos requisitos para la capitalización de créditos queda confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., entidad de nacionalidad española con domicilio social en el paseo de La Castellana 143, 28046 Madrid, con N.I.F. número B-779441994, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.*



*Asimismo, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.*

### **3. Derecho de suscripción preferente**

*De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en el Aumento de Capital.*

### **4. Representación de las Nuevas Acciones**

*Las Nuevas Acciones, al igual que las ya en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a IBERCLEAR, y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.*

### **5. Derechos de las Nuevas Acciones**

*Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital sea ejecutado.*

### **6. Suscripción incompleta**

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital. De este modo, si concluido el plazo de suscripción del Aumento de Capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital social quedará aumentado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.*

### **7. Ejecución del Aumento de Capital**

*El Aumento de Capital será ejecutado en la fecha en que, tras su aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración complete sus términos y condiciones al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el apartado 10 de la propuesta de acuerdo y se otorguen e inscriban las correspondientes escrituras de aumento del capital social.*

*El Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, podrá determinar la fecha*

*en la que el acuerdo deba ejecutarse, en todo caso antes de la celebración de la próxima Junta General Ordinaria de accionistas, quedando sin efecto en la parte no ejecutada a partir de dicha fecha.*

## **8. Modificación de estatutos**

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, o por sustitución, cualquiera de sus miembros o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, modificará la redacción del artículo de los estatutos sociales relativo a las acciones y capital social para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.*

## **9. Solicitud de admisión a negociación oficial**

*Asimismo, se acuerda solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, y Bilbao, así como su integración en el mercado de corros, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.*

*Igualmente, se prevé la solicitud de inclusión de las Nuevas Acciones en los registros contables de IBERCLEAR.*

## **10. Delegación de facultades**

*Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que puedan corresponderles, se faculta a al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y en el Secretario o Vicesecretario del Consejo, solidariamente, para que cualquiera de ellos pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean procedentes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución. En particular, y a título meramente ilustrativo, cualquiera de las personas mencionadas podrá realizar las siguientes actuaciones:*

- a) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha en que se deba ejecutar el Aumento de Capital tras la suscripción, el plazo, forma,*

*condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del Aumento de Capital y la emisión de las Nuevas Acciones.*

- b) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") y/o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y/o admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento de Capital, la documentación que resulte necesaria o conveniente, incluyendo, en su caso, un folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y demás normativa aplicable, o que sean convenientes.*
- c) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión, así como redactar, suscribir y presentar cualquier documentación o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, S.A., o ante cualquier otra entidad, autoridad, registro público o privado competente, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital, así como la admisión a negociación de las Nuevas Acciones.*
- d) Declarar ejecutado el Aumento de Capital, emitiendo y poniendo en circulación las Nuevas Acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.*
- e) Solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las bolsas de Madrid, Barcelona, y Bilbao; así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante las autoridades competentes de cualesquiera jurisdicciones nacionales o extranjeras.*
- f) Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y su admisión a negociación (incluyendo la escritura de elevación a público de acuerdos sociales y de ejecución del Aumento de Capital) y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación*



*verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil -pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles-, a los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.*

*g) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital”.*

#### **8. Resumen y solicitud de exención de la obligación de formular oferta pública de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social con derecho a voto de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

En otro orden de consideraciones consecuencia, se informa por el Consejo que se solicitará a la DPM considerar la exención del régimen de OPA de la operación expuesta en los apartados anteriores.

El artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007 exceptúa del régimen de opa obligatoria las adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.

Este sistema tiene la virtud de facilitar las llamadas “operaciones de salvamento”, pues ya no exige que la sociedad afectada esté en concurso, sino que basta con que se cumplan estos dos presupuestos para invocar la aplicación de la excepción: a) que la “viabilidad financiera [de la sociedad afectada] esté en peligro grave e inminente” y que la operación esté concebida “para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad”

Tal y como se ha explicado en este documento, pese a que AYCO ha ido saneando su balance durante el segundo semestre de 2022 y el último trimestre de 2022, **su viabilidad económica y financiera podrían estar en situación grave e inminente de no ser capitalizada la deuda de VSO por EUROFONDO, por lo tanto, esta es una operación de salvamento y vital para la subsistencia de la compañía.**

Además y en segundo lugar, la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, no solo **restablece el valor patrimonial de la sociedad** sino que **estabiliza el balance a largo plazo**, estableciendo unas bases sólidas y absolutamente necesarias para futuras capitalización, sino a hacer posible la continuación de la actividad empresarial y crecimiento del Proyecto. **En consecuencia, esta operación garantiza la recuperación financiera de la Sociedad a largo plazo.**

Junto con todo ello esta posición de control transitorio derivada de la capitalización de créditos que tendría el nuevo inversor, sería diluida dentro del mismo ejercicio de 2023 a



través de nuevas ampliaciones de capital que están siendo ya diseñadas con calendarios tentativos como se ha compartido recientemente con la Dirección General de Mercados Primarios (“DMP”) de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (“CNMV”), tal y como se hace alusión en la primera carta explicativa enviada al DMP de fecha de 19 de diciembre de 2022.

En consecuencia y en virtud de lo expuesto, se solicitará a la DPM considerar la exención del régimen de OPA de la operación aquí descrita

Jose Maria de Arcas Castro  
Alpha Luna, LLC  
Presidente

Daniel Villar Valero  
Vicesecretario no Consejero

En Madrid, a 29 de enero de 2023