



NOTA DE VALORES

OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 63.492.026 ACCIONES DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 39.999.976,38 EUROS.

Enero 2022

La presente Nota de Valores, redactada según el Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 20 de enero de 2022.

La presente Nota de Valores es solo una de las partes del folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el referido Reglamento (UE) 2017/1129, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y con el Documento de Registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 20 de enero de 2022, que puede consultarse en la página web corporativa (www.ayco.es)^() y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)^(*).*

(): La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.*

De conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, el Folleto, compuesto por la presente Nota de Valores, la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y el Documento de Registro de la Sociedad, tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de aprobación de la presente Nota de Valores por la CNMV. No obstante, al referirse el Folleto a la oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas, su periodo de validez terminará con la admisión a negociación de las mismas. Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos elaborados de conformidad con el referido Reglamento (UE) 2017/1129, en el supuesto de que hayan tenido lugar nuevos factores significativos o se hayan detectado errores materiales o inexactitudes graves, no se aplicará en caso de que el Folleto ya no sea válido.

ÍNDICE

	Pág.
I. NOTA DE SÍNTESIS	4
II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES	10
III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS)	15
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	15
1.1 Identificación de las personas responsables.....	15
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores.	15
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto	15
1.4 Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero	15
1.5 Aprobación por parte de la autoridad competente	15
2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES	15
3. INFORMACIÓN ESENCIAL	16
3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta	16
3.2 Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	16
3.3 Declaración sobre el capital de explotación.....	16
3.4 Capitalización y endeudamiento.....	18
4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN.....	20
4.1 Descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores ofertados y/o admitidos a negociación.....	20
4.2 Divisa de emisión de los valores	20
4.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores	20
4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.....	21
4.5 Consideraciones fiscales.....	21
4.6 Información sobre el oferente de los valores en caso de ser distinto del emisor.....	28
4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	28
4.8 Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra.....	31
4.9 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.....	31
5. CONDICIONES DE LA OFERTA	31
5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta.....	31
5.2 Plan de distribución y asignación	45
5.3 Fijación de precios.....	45
5.4 Colocación y aseguramiento.....	46
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN	46
6.1 Solicitud de admisión a negociación	46
6.2 Mercados regulados en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.	47

6.3	Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.	47
6.4	Entidades de liquidez.....	47
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	47
7.1	Compromisos de no disposición (lock-up agreements)	47
8.	GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA.....	47
8.1	Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión/oferta.....	47
9.	DILUCIÓN.....	48
9.1	Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.	48
9.2	Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción.....	48
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	48
10.1	Personas y entidades asesoras en la oferta.....	48
10.2	Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.	48

I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 63.492.026 ACCIONES DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 39.999.976,38 EUROS.

La presente nota de síntesis (la “Nota de Síntesis”), redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017, es solo una de las partes del folleto elaborado por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“Ayco”, el “Emisor” o la “Sociedad” y, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Ayco” o el “Grupo”). En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con el documento de registro de la Sociedad (el “Documento de Registro”) y con la nota sobre valores para valores participativos de la Sociedad (la “Nota de Valores”, conjuntamente con el Documento de Registro y con la Nota de Síntesis, el “Folleto”), que han sido inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 20 de enero de 2022, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Ayco ([enlace](#))¹ y en la página web de la CNMV ([enlace](#))¹.

SECCIÓN 1—INTRODUCCIÓN
DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES
Denominación del emisor: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Ayco”. Número de identificación de los valores: las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) y su código ISIN es el ES0152960045.
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR
Identidad del emisor: el número de identificación fiscal (NIF) de Ayco es el A-28004240 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 95980049KFSE6UNLSJ86. Datos de contacto del emisor: los datos de contacto de Ayco son los siguientes: <ul style="list-style-type: none">- Calle Almagro 14, 28010 Madrid, España.- (+34) 91 781 27 75.- info@ayco.es.
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE
Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto: CNMV. Datos de contacto de la autoridad competente: los datos de contacto de la CNMV son los siguientes: <ul style="list-style-type: none">- Calle Edison, 4, 28006 Madrid, España.- 900 535 015.
FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO
El Documento de Registro de la Sociedad y la Nota de Valores han sido inscritos en los registros oficiales de la CNMV el 20 de enero de 2022.
ADVERTENCIAS
(a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota de Valores y al Documento de Registro de Ayco. Toda decisión de invertir en las Acciones Nuevas debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. (b) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido. (c) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. (d) Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
SECCIÓN 2—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR
¿QUIÉN ES EL EMISOR DE LOS VALORES?
Domicilio, forma jurídica, identificador de entidad jurídica, legislación y país de constitución: Ayco es una sociedad anónima constituida en España. La Sociedad opera bajo Derecho español y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el 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”). El identificador de entidad jurídica (LEI) del Emisor (código LEI) es el 95980049KFSE6UNLSJ86, y su domicilio social es calle Almagro 14, 28010 Madrid, España.

¹ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

Actividades principales: el objeto social de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en “la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios”. En este sentido, la Sociedad es la cabecera de Grupo Ayco, cuya actividad principal consiste en la edificación y la promoción de inmuebles en España.

Accionistas significativos: los accionistas significativos de la Sociedad a la fecha de la presente Nota de Síntesis son los que se incluyen en la siguiente tabla:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Joaquín Dulitzky	--	2.817.710 ⁽²⁾	18,11
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽³⁾	17,07
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	--	9,32
Guy Azubel.....	--	1.083.333 ⁽⁴⁾	6,96
Latcom International LLC	925.000	--	5,95
Herederro de Jorge Aleman.....	--	833.333 ⁽⁵⁾	5,36
Santiago da Rocha	--	666.666 ⁽⁶⁾	4,29
Luis Domínguez Cortés	166.558	444.432 ⁽⁷⁾	3,93
Total.....	2.541.428	8.500.891	70,99

(1) Accionistas con una participación igual o superior al 3% en el capital social de la Sociedad.

(2) A través de Alpha Luna LLC, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) A través de Grupo Corporativo Laiman.

(4) A través de Shajme Capital Ltd (socio único de Rutaced LLC).

(5) A través de Fitalmex S.A. de C.V. (accionista mayoritario de Bejomi S.A. de C.V.)

(6) A través de Wakka Licensing LLC.

(7) A través de West End Inversiones, S.L.U.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha de la presente Nota de Síntesis).

La Sociedad no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

Consejo de Administración: la composición del Consejo de Administración de Ayco a la fecha de la presente Nota de Síntesis es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista que propuso nombramiento	Fecha último nombramiento
D. José Palma García.....	Presidente	Independiente	--	27/06/2018
Alpha Luna LLC ⁽¹⁾	Consejero	Ejecutivo	Alpha Luna LLC	27/12/2019
D. Martín Federico Maslo.....	Consejero	Independiente	--	27/12/2019
Dña. Alba Barrera Valverde.....	Consejero	Otro externo ⁽²⁾	--	27/12/2019
Dña. Mónica Nacimiento Ball.....	Consejero	Independiente	--	27/12/2019
D. Eduardo Javier Escayol	Consejero	Otro externo ⁽³⁾	--	30/11/2021

(1): D. José María de Arcas Castro es su representante persona física.

(2): Fue nombrado Consejero con la categoría de “otro externo” en la medida en que en ejercicios anteriores representó en el Consejo de Administración de la Sociedad a Fgb Nostrum Advisors, S.L., accionista significativo de la Sociedad en dicho momento.

(3): Fue nombrado Consejero con la categoría de “otro externo” en la medida en que en ejercicios anteriores representó en el Consejo de Administración de la Sociedad a Spain Real Estate Partners LLC, accionista significativo de la Sociedad.

Audidores: las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 han sido auditadas con informe favorable sin salvedades por Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 143, 7ª Planta, Edificio Cuzco Uno, 28046 Madrid, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

¿CUÁL ES LA INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL RELATIVA AL EMISOR?

Información financiera histórica e intermedia seleccionada: las siguientes tablas incluyen información financiera consolidada seleccionada de Ayco correspondiente al ejercicio 2020, así como al primer semestre del ejercicio 2021.

BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO (según NIIF)	31/12/2020		31/12/2019
	Auditado (euros)	Var. 20-19 (%)	Auditado (euros)
ACTIVO			
Activo no corriente	13.480,53	(32,91)	20.091,96
Activo corriente	16.692.101,51	(6,15)	17.786.037,68
Total activo.....	16.705.582,04	(6,18)	17.806.129,64
Fondos propios	4.456.031,93	(28,13)	6.200.520,43
Patrimonio neto.....	4.180.184,85	(29,45)	5.925.369,92
Pasivo no corriente.....	969.453,82	181,53	344.351,75
Pasivo corriente	11.555.943,37	0,17	11.536.407,97
Total patrimonio neto y pasivo.....	16.705.582,04	(6,18)	17.806.129,64
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA (según NIIF)	31/12/2020		31/12/2019
	Auditado (euros)	Var. 20-19 (%)	Auditado (euros)
Importe neto de la cifra de negocios	2.104.636,83	(47,11)	3.979.271,80
Resultado de explotación.....	(649.086,17)	(82,15)	(3.637.231,63)
Resultado financiero.....	(1.096.098,90)	(187,29)	(381.528,13)
Resultado antes de impuestos	(1.745.185,07)	(56,57)	(4.018.759,76)
Resultado consolidado del ejercicio.....	(1.745.185,07)	(56,57)	(4.018.759,76)

ESTADO DE SITUACIÓN CONSOLIDADO SELECCIONADO (según NIIF)	30/06/2021		31/12/2020
	No auditado	Variación	Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
ACTIVO			
Activo no corriente	13.480,53	--	13.480,53
Activo corriente	15.387.490,97	(7,82)	16.692.101,51
Total activo	15.400.971,50	(7,81)	16.705.582,04
Fondos propios	3.762.575,41	(15,56)	4.456.031,93
Patrimonio neto.....	3.486.728,33	(16,59)	4.180.184,85
Pasivo no corriente.....	969.453,82	--	969.453,82
Pasivo corriente	10.944.789,35	(5,29)	11.555.943,37
Total patrimonio neto y pasivo.....	15.400.971,50	(7,81)	16.705.582,04
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO SELECCIONADO (según NIIF)	30/06/2021		30/06/2020
	No auditado	Variación	No auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	1.239.636,40	(30,05)	1.772.120,20
Resultado de explotación.....	(214.491,80)	253,81	(60.623,57)
Resultado financiero.....	(369.502,37)	(15,01)	(434.779,41)
Resultado antes de impuestos	(583.994,17)	17,88	(495.402,98)
Resultado consolidado del ejercicio.....	(583.994,17)	17,88	(495.402,98)

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR?

A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos relacionados con el Emisor que se contienen en el Documento de Registro.

A. Riesgos relacionados con la actividad del Grupo Ayco:

- (1) La Sociedad mantiene un alto nivel de endeudamiento a corto plazo, una parte sustancial del cual se encuentra vencido e impagado, y con un elevado tipo de interés, por lo que, en caso de no poder refinanciar o cancelar dicho endeudamiento en condiciones favorables, la viabilidad de la Sociedad podría verse comprometida.
- (2) La mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentran hipotecados y, por tanto, en caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada a los mismos, las hipotecas podrían ejecutarse y la Sociedad podría perder los activos.
- (3) Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo Ayco para el desarrollo de su actividad depende de su capacidad de endeudamiento, que actualmente es muy limitada.
- (4) Si las pérdidas generadas en los últimos ejercicios se prolongasen en futuros ejercicios, la Sociedad podría verse inmersa en una causa de disolución.
- (5) Los activos cuya explotación constituye la principal fuente de ingresos del Grupo Ayco se encuentran en una fase preliminar de construcción y, por tanto, no generan ingresos.
- (6) La actividad del Grupo Ayco depende de un número reducido de activos.

B. Riesgos relacionados con el sector de actividad del Grupo Ayco:

- (7) El crecimiento y la rentabilidad del Grupo dependen de su capacidad para identificar y adquirir terrenos y activos inmobiliarios adecuados para los fines del Grupo.
- (8) El Grupo Ayco podría no ser capaz de desarrollar y vender las promociones de inmuebles con éxito o en los plazos previstos.

SECCIÓN 3—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES?

Tipo, clase e ISIN: las acciones nuevas (las “**Acciones Nuevas**”) serán acciones ordinarias de Ayco de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0652960941 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y el código ISIN provisional ES0152960078 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones cotizadas de la Sociedad una vez que aquéllas sean admitidas a negociación.

Moneda, denominación, valor nominal y número de valores emitidos: la Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 63.492.026 Acciones Nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

Derechos inherentes a los valores: las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Ayco, tales como: (i) a dividendos; (ii) de asistencia y voto en las Juntas Generales de Accionistas; (iii) de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) de participación en los beneficios del Emisor; (v) de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) de información.

Prelación de valores: las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

<p>Restricciones a la libre negociabilidad de los valores: no existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas.</p> <p>Política de dividendos y de distribución de resultados: Ayco no ha adoptado ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto derivada de las condiciones de financiación, al margen de las restricciones contenidas en la normativa aplicable. Adicionalmente, Ayco no ha repartido dividendos durante los últimos ejercicios ni prevé repartir dividendos en el corto plazo. La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en reunión celebrada el 30 de junio de 2021, aprobó la aplicación del resultado propuesta por el Consejo de Administración, integrando las pérdidas del ejercicio en la partida de resultados negativos de ejercicios anteriores.</p>
<p>¿DÓNDE SE NEGOCIARÁN LOS VALORES?</p> <p>La Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao. Adicionalmente, la Sociedad, cuyas acciones están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos), ha acordado solicitar la integración de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil tras la inscripción de la presente Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. Corresponderá a la Sociedad de Bolsas determinar la modalidad de contratación (<i>fixing</i> o contratación general).</p>
<p>¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES?</p> <p>A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se contienen en la Nota de Valores.</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) El Aumento de Capital podría quedar revocado en caso de no alcanzar el importe mínimo de suscripción. (2) La iliquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado. (3) El precio de emisión de las Acciones Nuevas es superior al valor neto patrimonial contable por acción de la Sociedad, lo que podría dificultar la capacidad de los inversores de vender sus acciones a un precio igual o superior al de emisión. (4) El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad. (5) Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa. (6) La Sociedad no prevé que en el futuro vaya a distribuir dividendos. (7) El precio de cotización de las acciones de Ayco puede ser volátil, lo que podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas.
<p style="text-align: center;">SECCIÓN 4—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA</p>
<p>¿EN QUÉ CONDICIONES Y PLAZOS PUEDO INVERTIR EN ESTE VALOR?</p> <p>Importe total: el aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “Aumento de Capital”) se realizará por un importe nominal total máximo de 19.047.607,80 euros. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 0,33 euros, lo que supone una prima de emisión total de 20.952.368,58 euros. En este sentido, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 39.999.976,38 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 0,63 euros por cada Acción Nueva (el “Precio de Suscripción”). Las Acciones Nuevas representan un 408,17% del capital de Ayco antes del Aumento de Capital y un 80,32% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración celebrado el 13 de enero de 2022, haciendo uso de la facultad conferida por la Junta General, acordó fijar, atendiendo a las necesidades financieras actuales de la Sociedad, en 6 millones de euros el importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el referido importe, el Aumento de Capital se revocaría y quedaría sin efecto.</p> <p>Calendario orientativo previsto:</p>
<p>24/01/2022: publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio del Aumento de Capital. Último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (<i>last trading date</i>).</p>
<p>25/01/2022: inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales. Primer día de negociación de las acciones de Ayco “sin derechos” (<i>ex-date</i>). Inicio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre Acciones Nuevas.</p>
<p>26/01/2022: fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).</p>
<p>27/01/2022: fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.</p>
<p>08/02/2022: último día de cotización de los derechos de suscripción preferente (1ª vuelta). Finalización del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.</p>
<p>14/02/2022: Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes.</p>
<p>15/02/2022: Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.</p>
<p>22/02/2022: Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.</p>
<p>24/02/2022: desembolso de las Acciones Nuevas suscritas y otorgamiento de la correspondiente escritura pública.</p>
<p>03/03/2022: inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil.</p>
<p>04/03/2022: registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.</p>
<p>07/03/2022: día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.</p>

Procedimiento de suscripción:

Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, *solicitud de Acciones Adicionales*: tendrá una duración de 15 días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 25 de enero de 2022 y finalice el 8 de febrero de 2022 (ambos días incluidos). Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante las sesiones bursátiles comprendidas entre dichas fechas, siendo la primera la del 25 de enero de 2022 y la última la del 8 de febrero de 2022.

Las Acciones Nuevas se ofrecen con carácter preferente a los accionistas de Ayco que hayan adquirido sus acciones hasta el día 24 de enero de 2022, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital y último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (*last trading date*), y que figuren como accionistas de la Sociedad en la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) a las 23:59 horas (CET) el 26 de enero de 2022, fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (*record date*) (los “**Accionistas**”).

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas titulares de, al menos, 10 derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de preferencia en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, además de los Accionistas, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 10 derechos de suscripción preferente por cada 41 Acciones Nuevas, y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente a través de la Entidad Participante en la que los tengan depositados, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción sin límite cuantitativo de Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”).

Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta): en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el cuarto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 14 de febrero de 2022. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.

Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta): en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional, no se hubiese cubierto la totalidad de las Acciones Nuevas, se abrirá entonces un periodo de asignación discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience, en su caso, en cualquier momento posterior a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y que tenga una duración máxima de 7 días naturales (esto es, hasta el 22 de febrero de 2022, según el calendario previsto).

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública de la Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación con el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital.

Cierre anticipado del Aumento de Capital: no obstante lo previsto en los puntos anteriores, Ayco podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

Procedimiento de desembolso:

Desembolso por los inversores: el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado. En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, las entidades participantes autorizadas en Iberclear (las “**Entidades Participantes**”) podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional. Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas algunas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente.

Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional: no más tarde de las 10:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 24 de febrero de 2022) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional y en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios.

Dilución inmediata resultante de la Oferta: el Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (39.999.976,38 euros), experimentaría una dilución del 80,32% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.

Gastos: está previsto que los gastos derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas asciendan a un total de, aproximadamente, 381.362 euros, representativos de, aproximadamente, el 0,95% del importe bruto que obtendría Ayco en caso de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente.

¿POR QUÉ SE HA ELABORADO ESTE FOLLETO?

Motivos del Aumento de Capital y destino de los ingresos: el Aumento de Capital tiene como objeto principal restaurar el equilibrio patrimonial de la Sociedad. En este sentido, los fondos obtenidos con el Aumento de Capital se destinarán, principalmente, a la refinanciación o cancelación de la deuda existente, con el objeto de fortalecer la estructura de capital y financiera a largo plazo de la Sociedad, de forma que le permita, entre otros, reducir el nivel de endeudamiento y hacer frente a los compromisos financieros. Adicionalmente, la Sociedad tiene como objetivo poder reanudar su plan de negocio y dotar de liquidez a la Sociedad, todo ello a los efectos de que pueda desarrollar los activos de los que es titular actualmente, o pueda adquirir en el futuro. En particular, el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital, esto es, 6 millones de euros, se destinará a:

- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A., sobre el activo en La Línea de la Concepción (Cádiz), por importe de 3.370.000 euros y tipo de interés del 13,50%, que está vencido e impagado.
- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por Fiduciam Nomines Ldt, sobre el activo en Calahonda (Málaga), por importe de 2.000.000 euros y tipo de interés del 12%, que está vencido e impagado (salvo intereses).
- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por un accionistas de la Sociedad por importe de 400.000 euros y tipo de interés del 8%, que está vencido e impagado (salvo intereses).
- Financiar los proyectos básicos y las licencias de los proyectos de Paiporta (Valencia) y Camas RBA05 (Sevilla). En particular, la Sociedad tiene previsto destinar el importe a financiar las licencias de obra solicitadas en relación con dichos proyectos (hasta la fecha únicamente se ha abonado la tasa para su solicitud), así como a financiar potenciales modificaciones de los proyectos básicos que eventualmente puedan ser necesarias.

Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto destinar cualquier importe suscrito en el Aumento de Capital que supere el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital, esto es, 6 millones de euros, a reanudar su plan de negocio y dotar de liquidez a la Sociedad, todo ello a los efectos de que pueda desarrollar los activos de los que es titular actualmente, o pueda adquirir en el futuro.

Importe neto estimado de los ingresos: los ingresos estimados netos totales para Ayco, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 39.618.614 euros.

Aseguramiento: no aplicable.

Posibles conflictos de intereses importantes para la oferta: no existen.

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“Ayco”, el “Emisor” o la “Sociedad” y, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Ayco” o el “Grupo”), o en derechos de suscripción preferente sobre las mismas, los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se exponen a continuación, además de los factores de riesgo propios del Grupo Ayco y de su sector de actividad que se incluyen en la sección I del documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 20 de enero de 2022 (el “Documento de Registro”).

No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en esta sección de la nota sobre valores para valores participativos (la “Nota de Valores”) de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “Reglamento (UE) 2017/1129”). Así, por ejemplo, no se han incluido: (i) cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas (según este término se define en el punto 4.1 de la Nota de Valores) podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación; (ii) los accionistas o inversores que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital (según este término se define en el punto 3.2 de la Nota de Valores) y aquellos que soliciten Acciones Adicionales (según este término se define en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores) no podrán revocar sus órdenes de suscripción salvo supuestos limitados; (iii) los titulares de derechos de suscripción preferente residentes en otras jurisdicciones distintas de la española podrían ver limitado o impedido el ejercicio de tales derechos; (iv) los accionistas de países con divisas distintas del euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de Ayco; (v) el precio de las acciones de Ayco podría descender como consecuencia del Aumento de Capital, lo que podría afectar negativamente al precio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas; y (vi) los accionistas extranjeros podrían ver limitada su capacidad de emprender acciones legales o ejecutar resoluciones frente a la Sociedad o frente a los miembros de su Consejo de Administración.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

1. El Aumento de Capital podría quedar revocado en caso de no alcanzar el importe mínimo de suscripción

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas (la “Oferta”) con ninguna entidad por lo que es posible que el importe máximo previsto del Aumento de Capital no se suscriba íntegramente. A estos efectos, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021 delegó en el Consejo de Administración la facultad de determinar, atendiendo a las necesidades financieras de la Sociedad, un importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. En este sentido, el Consejo de Administración celebrado el 13 de enero de 2022, haciendo uso de la facultad conferida por la referida Junta General, acordó fijar, atendiendo a las necesidades financieras actuales de la Sociedad, en 6 millones de euros el importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el referido importe, el Aumento de Capital quedaría sin efecto.

En dicho caso, el Aumento de Capital quedaría revocado y se devolvería a los suscriptores el importe desembolsado libre de cualquier gasto o comisión. No obstante, aquellos accionistas e inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente perderán la totalidad del importe de su inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, no se prevé que el Aumento de Capital se revoque por dicha causa en la medida en que existen compromisos firmes e irrevocables por un importe superior, tal y como se indica a continuación. En este sentido, la Sociedad ha recibido compromisos de inversión firmes e irrevocables por parte de terceros inversores por un importe total mínimo de 6.060.000 euros, si bien no existen compromisos por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración de acudir al Aumento de Capital (para más información, véase el punto 5.2.2 de la Nota de Valores).

En caso de que no se ejecute el Aumento de Capital, la Sociedad podría no tener suficientes recursos para cumplir sus obligaciones de pago y cubrir las necesidades de liquidez, por lo que podría verse abocada a una situación general de insolvencia y, en última instancia, al concurso de acreedores y eventual disolución de Ayco.

2. *La iliquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.*

Las acciones de Ayco están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos), lo que supone una liquidez limitada. En este sentido, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las Acciones Nuevas de la Sociedad ni respecto a su nivel de liquidez. La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en el “Mercado Continuo”. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones. A continuación, se incluye en una tabla los únicos días en los que ha habido negociación de las acciones de la Sociedad en el ejercicio 2021:

FECHA	VOLUMEN	EFFECTIVO	PRECIO CIERRE DÍA ANTERIOR	PRECIO CIERRE
08/02/2021	800	800	0,96	1
01/09/2021	301	271,50	1	0,90
TOTAL 2021	1.101	1.071,50	--	--

Por otro lado, la Sociedad solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y está previsto que los mismos sean negociables durante el periodo de 15 días comprendidos entre el 25 de enero de 2022 y el 8 de febrero de 2022, ambos inclusive (véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores).

Ayco no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para dichos derechos, ni que tales derechos vayan a ser lo suficientemente líquidos durante dicho periodo, ni garantizar el precio al que dichos derechos vayan a cotizar. La reducida liquidez de las acciones de la Sociedad referida anteriormente se vería reflejada en la cotización de los derechos de suscripción preferente, los cuales se prevé que no tengan una liquidez elevada.

Los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente (según este término se define en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores) se extinguirán automáticamente a la finalización del mismo. En este sentido, los Accionistas (según este término se define en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores), o quienes hubiesen adquirido tales derechos, que no ejerciten ni vendan sus derechos en el Periodo de Suscripción Preferente los perderán y no recibirán ningún tipo de compensación económica por ellos.

3. *El precio de emisión de las Acciones Nuevas es superior al valor neto patrimonial contable por acción de la Sociedad, lo que podría dificultar la capacidad de los inversores de vender sus acciones a un precio igual o superior al de emisión.*

El precio de emisión de las Acciones Nuevas es superior al valor neto patrimonial contable por acción de la Sociedad. En este sentido, el precio de emisión se ha fijado en 0,63 euros por cada Acción Nueva (el “**Precio de Suscripción**”), mientras que el valor neto patrimonial contable por acción de la Sociedad es de 0,209 euros por acción (calculado con base en las cifras de los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de octubre de 2021) y de 0,39 euros por acción (calculado con base en las cifras de los estados financieros de la Sociedad a 31 de octubre de 2021). A estos efectos, el Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas representa una prima sobre el valor neto patrimonial contable por acción de la Sociedad del 201,44% y 61,54%, respectivamente. Por tanto,

los inversores podrían no recuperar su inversión y experimentar pérdidas en caso de que no puedan vender sus acciones a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.

4. El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad

En la medida en que la Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la Oferta con ninguna entidad, es posible que el importe máximo previsto del Aumento de Capital no se suscriba íntegramente. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito, siempre que se suscriba el importe mínimo de suscripción por importe de 6 millones de euros (véase factor de riesgo núm. 1). Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad ha recibido compromisos de suscripción firmes e irrevocables por un importe superior al 15,15% del Aumento de Capital y, por tanto, no se prevé que el Aumento de Capital se revoque por no alcanzar el importe mínimo de suscripción en la medida en que existen compromisos firmes e irrevocables por un importe superior (6.060.000 euros). Para más información, véase el punto 5.2.2 de la Nota de Valores.

Por tanto, la Sociedad no puede asegurar el éxito de la Oferta, ni que el Aumento de Capital quede suscrito en su totalidad. Como consecuencia de ello, el valor de las acciones de la Sociedad podría experimentar descensos y los accionistas podrían sufrir pérdidas por ello.

5. Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital, en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital, incluido como consecuencia de no haber alcanzado el importe mínimo de suscripción por importe de 6 millones de euros para ejecutar el Aumento de Capital fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad (véase factor de riesgo núm. 1). Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, a los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el importe que hubiesen invertido.

6. La Sociedad no prevé que en el futuro vaya a distribuir dividendos

Ayco no ha establecido una política de reparto de dividendos y durante los últimos ejercicios no ha repartido dividendos, habida cuenta de que la Sociedad ha presentado pérdidas consolidadas en ellos (véase el punto 3.3 de la Nota de Valores). Esto se debe principalmente a que la Sociedad considera que, dada la situación actual de Ayco, es prioritaria la reinversión de los recursos financieros que se obtengan en el corto/medio plazo con objeto de maximizar el valor de la misma. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en el 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**”), la Sociedad no podrá repartir dividendos en tanto la reserva legal no alcance el 10% del capital social.

En este sentido, la Sociedad no prevé repartir dividendos en el corto plazo. En cualquier caso, el pago de dividendos que, eventualmente, acuerde en un futuro estará sujeto al cumplimiento de los requisitos derivados de la Ley de Sociedades de Capital y dependerá de diversos factores, tales como la evolución de sus negocios, su resultado de explotación y las necesidades de liquidez. Por tanto, la Sociedad no prevé pagar dividendos en el corto plazo y no puede garantizar que en el futuro vaya a pagar dividendos o que, en caso de hacerlo, los dividendos vayan a aumentar progresivamente con el tiempo.

7. *El precio de cotización de las acciones de Ayco puede ser volátil, lo que podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas.*

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas que se emitan en el Aumento de Capital vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al Precio de Suscripción, esto es, a 0,63 euros por cada Acción Nueva. El reducido volumen de negociación de las acciones de la Sociedad (véase factor de riesgo núm. 2), así como su cotización por debajo de 1 euro, puede producir alteraciones significativas en el precio de cotización de las acciones de Ayco cuando se introducen órdenes por un volumen superior al habitual, sin que ello sea directamente atribuible a la evolución del negocio o a la situación económica, financiera o patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente, el precio de cotización de las acciones de Ayco puede experimentar oscilaciones relevantes en periodos de tiempo breves debido a múltiples factores, entre los que se cuentan: (i) la concentración del accionariado de Ayco; (ii) los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de Ayco; (iii) la evolución del sector en el que opera; (iv) cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles; (v) la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (vi) operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse; (vii) un reducido volumen de contratación de las acciones; (viii) la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento de Capital; (ix) cualquier publicidad negativa; (x) cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera Ayco; y (xi) pandemias o enfermedades con un alto nivel de propagación como el COVID-19. Asimismo, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto, generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

A lo largo de los últimos años, y especialmente durante el ejercicio 2020 y el primer semestre de 2021, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades correspondientes. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.

Adicionalmente, si el precio de cotización de las acciones de la Sociedad cayera por debajo del Precio de Suscripción después de que los titulares de los derechos de suscripción preferente hayan decidido ejercitarlos, dichos titulares se habrán comprometido firme e irrevocablemente a adquirir Acciones Nuevas de la Sociedad a un precio superior al del mercado y, por tanto, sufrirán una pérdida. Además, la Sociedad no puede asegurar a los titulares de los derechos de suscripción preferente que después del ejercicio de sus referidos derechos consigan vender sus acciones a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.

8. *Aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de Ayco.*

El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente de los Accionistas. En este sentido, los Accionistas tendrán la posibilidad de suscribir Acciones Nuevas. No obstante, aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida su participación en un 80,32%, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribiera por su importe efectivo total máximo (39.999.976,38 euros). En este sentido, existe la posibilidad de que un accionista actualmente minoritario de la Sociedad y/o un tercero adquieran un número significativo de Acciones Nuevas, lo que podría reducir el capital flotante (*free float*) de las acciones de la Sociedad disponible para su negociación y, asimismo, afectar negativamente a la liquidez de las mismas. Tal circunstancia podría además situar al accionista minoritario y/o al tercero en una posición que les permita el acceso al Consejo de Administración de la Sociedad o el ejercicio de una influencia significativa sobre ésta.

Por otro lado, aún en el caso de que un Accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Ayco a raíz del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido

ejercitados se extinguirán y los Accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

Adicionalmente, en virtud del acuerdo adoptado, bajo el punto segundo del orden del día, en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021, la Sociedad podrá aumentar nuevamente el capital social mediante la emisión de hasta un máximo de 7.777.560 nuevas acciones adicionales a las Acciones Nuevas, representativas del 50% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación del referido acuerdo. En caso de que los accionistas de la Sociedad no ejercitasen los derechos de suscripción preferente que les correspondan en futuros aumentos de capital o en futuras emisiones de instrumentos convertibles, verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

9. *Los inversores extranjeros pueden verse afectados por el nuevo régimen de control de inversiones extranjeras directas en sociedades españolas.*

En el marco de la crisis sanitaria derivada de la pandemia del COVID-19, el Gobierno de España aprobó numerosa normativa entre la que se incluyó la modificación de la *Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales* con el objetivo de proteger los sectores estratégicos de la economía española. En este sentido, se suspendió el régimen de liberalización de determinadas inversiones extranjeras directas en España a los efectos de evitar que inversores extranjeros pudiesen aprovecharse del deterioro del valor de las compañías españolas como consecuencia de la crisis causada por la pandemia del COVID-19.

Como consecuencia de dicha reforma, determinadas inversiones extranjeras directas en España han quedado sujetas a autorización administrativa previa. En particular, dichas autorizaciones son necesarias cuando, como consecuencia de dicha inversión, el inversor extranjero pase a ostentar una participación igual o superior al 10% del capital social de la sociedad española o se adquiera el control de dicha sociedad, siempre que afecte a una sociedad española que desarrolle su actividad en determinados sectores económicos.

Además, con independencia del sector económico en que desarrolle su actividad la sociedad objeto de la inversión, ha quedado suspendido el régimen de liberalización de las inversiones extranjeras directas en España en los siguientes supuestos: (i) las realizadas por inversores extranjeros controlados directa o indirectamente por el gobierno, incluidos los organismos públicos o las fuerzas armadas, de un tercer país; (ii) las realizadas por inversores extranjeros que hayan realizado inversiones o participado en actividades en los sectores que afecten a la seguridad, al orden público y a la salud pública en otro Estado miembro de la Unión Europea; o (iii) aquellas en relación con las cuales existe un riesgo grave de que el inversor extranjero ejerza actividades delictivas o ilegales, que afecten a la seguridad pública, orden público o salud pública en España.

Todos los inversores que tengan previsto suscribir Acciones Nuevas en el Aumento de Capital deberán analizar previamente si quedan sometidos al referido régimen de control de inversiones extranjeras directas. En dicho caso, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa previa, que podría denegarse o no resolverse antes de la fecha prevista para la inversión. En caso de ejecutarse la inversión sin autorización, ésta no será válida y eficaz jurídicamente (hasta que no se obtenga la autorización administrativa correspondiente).

III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS)

El folleto informativo está compuesto por la Nota de Valores, la nota de síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores (la “**Nota de Síntesis**”) y el Documento de Registro de la Sociedad (conjuntamente, el “**Folleto**”).

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

1.1 Identificación de las personas responsables

D. José Palma García, en nombre y representación de Ayco, en su condición de Presidente del Consejo de Administración, asume la responsabilidad por el contenido de la Nota de Valores en ejercicio de las facultades que le fueron expresamente conferidas a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de 13 de enero de 2022 al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021.

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores.

D. José Palma García, en la representación que ostenta, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto

No existen.

1.4 Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero

No procede.

1.5 Aprobación por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- (i) La presente Nota de Valores ha sido aprobada por la CNMV en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- (ii) La CNMV únicamente aprueba la presente Nota de Valores en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos en el Reglamento (UE) 2017/1129.
- (iii) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota de Valores.
- (iv) Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de invertir en dichos valores.
- (v) La presente Nota de Valores ha sido elaborada como parte de un “folleto simplificado” de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Véase Sección II—“*Factores de riesgo de los valores*”.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés entre Ayco y las entidades participantes en la emisión y admisión a negociación de las Acciones Nuevas que se mencionan en el punto 10.1 de la Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.

3.2 Motivos de la oferta y destino de los ingresos

El aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de 39.999.976,38 euros, mediante emisión de nuevas acciones, con derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”) tiene como objeto principal restaurar el equilibrio patrimonial de la Sociedad. En este sentido, los fondos obtenidos con el Aumento de Capital se destinarán, principalmente, a la refinanciación o cancelación de la deuda existente, con el objeto de fortalecer la estructura de capital y financiera a largo plazo de la Sociedad, de forma que le permita, entre otros, reducir el nivel de endeudamiento y hacer frente a los compromisos financieros. Adicionalmente, la Sociedad tiene como objetivo poder reanudar su plan de negocio y dotar de liquidez a la Sociedad, todo ello a los efectos de que pueda desarrollar los activos de los que es titular actualmente, o pueda adquirir en el futuro.

Tal y como se indica en el punto 3.3 siguiente de la presente Nota de Valores, a 31 de octubre de 2021, un 77,70% de la deuda financiera de la Sociedad estaba vencida e impagada (a excepción de los intereses de todos los préstamos salvo los intereses del préstamo otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A.). Como consecuencia de dicha situación, la Sociedad ha mantenido y mantiene conversaciones con los principales acreedores de la deuda de la Sociedad con el objetivo de alcanzar nuevos acuerdos consistentes en la cancelación, refinanciación o reducción de su importe. Tras dichas conversaciones, a la fecha de la presente Nota de Valores, la deuda financiera de la Sociedad vencida e impagada se ha reducido a un 72,74% como consecuencia de las ampliaciones en las fechas de vencimiento de determinados préstamos (véase el punto 3.4 de la presente Nota de Valores). Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad únicamente ha firmado un acuerdo de no ejecución de la garantía hipotecaria con Varia Structured hasta marzo de 2022.

La Sociedad prevé refinanciar o cancelar la deuda existente con los fondos obtenidos del Aumento de Capital. En particular, el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital, esto es, 6 millones de euros, se destinará a:

- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A., sobre el activo en La Línea de la Concepción (Cádiz), por importe de 3.370.000 euros y tipo de interés del 13,50%, que está vencido e impagado.
- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por Fiduciam Nomines Ldt, sobre el activo en Calahonda (Málaga), por importe de 2.000.000 euros y tipo de interés del 12%, que está vencido e impagado (salvo intereses).
- Amortizar y cancelar el préstamo otorgado por un accionistas de la Sociedad por importe de 400.000 euros y tipo de interés del 8%, que está vencido e impagado (salvo intereses).
- Financiar los proyectos básicos y las licencias de los proyectos de Paiporta (Valencia) y Camas RBA05 (Sevilla). En particular, la Sociedad tiene previsto destinar el importe a financiar las licencias de obra solicitadas en relación con dichos proyectos (hasta la fecha únicamente se ha abonado la tasa para su solicitud), así como a financiar potenciales modificaciones de los proyectos básicos que eventualmente puedan ser necesarias.

Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto destinar cualquier importe suscrito en el Aumento de Capital que supere el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital, esto es, 6 millones de euros, a reanudar su plan de negocio y dotar de liquidez a la Sociedad, todo ello a los efectos de que pueda desarrollar los activos de los que es titular actualmente, o pueda adquirir en el futuro.

3.3 Declaración sobre el capital de explotación

Ayco considera que no dispone del capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio para, al menos, los próximos 12 meses.

Déficit y calendario

La Sociedad presentó pérdidas consolidadas a 30 de junio de 2021 por importe de 583.994 euros, así como durante los últimos 3 ejercicios por importe de 827.168 euros, 3.758.470 euros y 1.744.488 euros, respectivamente.

A 31 de octubre de 2021, la Sociedad tenía un pasivo corriente (vencimiento inferior a 1 año) por importe de 10.610.586,38 euros, que representaba un 82,40% del valor neto contable de las existencias a dicha fecha (12.876.322,10 euros). Adicionalmente, durante los 10 primeros meses del ejercicio 2021, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Ayco fue del 11,80%.

A 31 de octubre de 2021, un 77,70% de la deuda financiera de la Sociedad estaba vencida e impagada (a excepción de los intereses de todos los préstamos salvo los intereses del préstamo otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A.). Como consecuencia de dicha situación, la Sociedad ha mantenido y mantiene conversaciones con los principales acreedores de la deuda de la Sociedad con el objetivo de alcanzar nuevos acuerdos consistentes en la cancelación, refinanciación o reducción de su importe. Tras dichas conversaciones, a la fecha de la presente Nota de Valores, la deuda financiera de la Sociedad vencida e impagada se ha reducido a un 72,74% como consecuencia de las ampliaciones en las fechas de vencimiento de determinados préstamos (véase el punto 3.4 de la presente Nota de Valores).

La Sociedad prevé refinanciar o cancelar la deuda existente con los fondos obtenidos del Aumento de Capital. Por ello, el Aumento de Capital es necesario para garantizar la viabilidad del Grupo. En este sentido, la Sociedad considera que se encontraría en déficit de explotación si no se ejecutase el Aumento de Capital.

La tabla siguiente recoge el fondo de maniobra a 31 de octubre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	<u>31/10/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	<u>No auditado (euros)</u>	
FONDO DE MANIOBRA		
Existencias	12.876.322,10	14.915.536,57
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.607.090,39	1.620.917,20
Inversiones financieras	0	75.582,57
Efectivo y otros activos líquidos	145.730,93	80.065,17
Activo corriente	14.629.143,42	16.692.101,51
Provisiones a corto plazo.....	158.681,88	158.681,88
Deudas a corto plazo	9.082.904,41	9.547.067,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	1.353.572,82	1.834.766,71
Anticipos de clientes	15.427,27	15.427,27
Pasivo corriente	10.610.586,38	11.555.943,37
FONDO DE MANIOBRA.....	4.018.557,04	5.136.158,24

Por tanto, sin perjuicio de que el fondo de maniobra es positivo en ambas fechas, el elevado nivel de endeudamiento y la iliquidez de las inversiones tienen como consecuencia que Ayco no disponga de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades.

Plan de acción

A pesar de las necesidades de liquidez del Grupo en el corto plazo, existen suficientes motivos para considerar que Ayco podrá hacer frente, en el corto plazo, a sus necesidades de tesorería, entre los que destacan:

- (i) La Sociedad está negociando con dos fondos de inversión el lanzamiento del proyecto BTR (*build to rent*) en el proyecto RBA05 de Camas (Sevilla), que consiste en 144 viviendas (1ª residencia) destinadas al

alquiler, en virtud del cual la Sociedad se quedaría como promotor delegado. En una primera fase, el fondo inversor adquiriría el suelo generando una tesorería neta a la Sociedad en el corto plazo de, aproximadamente, 1,6 millones de euros. En una segunda fase, el fondo financiaría el 100% de la obra, por un coste estimado de 11 millones de euros. La Sociedad cobraría un *fee por la* gestión y un diferencial a la entrega del proyecto basado en la diferencia del coste total del proyecto y el precio de venta acordado del proyecto.

- (ii) La Sociedad ha recibido una oferta preliminar de financiación para comenzar el desarrollo del proyecto de Paiporta (Valencia), que consiste en 57 viviendas (1ª residencia). El coste total del proyecto se sitúa en torno a los 9 millones de euros y se ha recibido una oferta de financiación del proyecto para una fase inicial previa a la entrada de financiación bancaria por importe de 2,4 millones de euros para poner en marcha el proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, Ayco valorará la conveniencia para la Sociedad de esta financiación en función del importe finalmente suscrito en el Aumento de Capital.
- (iii) Tras la ejecución del Aumento de Capital, las parcelas de Calahonda (Málaga), que consisten en 114 viviendas (1ª residencia), quedarían libres de cargas. Las parcelas tienen un valor de tasación por importe de 7 millones de euros aproximadamente. Existen dos financiadores que tienen interés en conceder un préstamo inicial de, aproximadamente, 3 millones de euros para la puesta en marcha de dicho proyecto. La financiación ofrecida tendría un precio del 6,75% anual en forma de un *bridge loan* hasta que entre financiación bancaria para el desarrollo del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, Ayco valorará la conveniencia para la Sociedad de esta financiación en función del importe finalmente suscrito en el Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, si fuera necesario, de desinvertir en los activos de los que es titular a la fecha de la presente Nota de Valores (véase apartado a) del punto 5.1. del Documento de Registro).

No obstante lo anterior, asumiendo que el Aumento de Capital se lleva a cabo en los términos expuestos en la presente Nota de Valores, la Sociedad considera que los fondos obtenidos del Aumento, serán adecuados para satisfacer sus futuras necesidades de liquidez.

Implicaciones

En caso de no lograr los flujos de caja necesarios (en particular porque el Aumento de Capital no pueda ejecutarse con éxito) para hacer frente a las necesidades de liquidez de Ayco, los acreedores de la Sociedad podrían proceder a la ejecución de las garantías correspondientes, lo que podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera e incluso comprometer la viabilidad futura de Ayco.

3.4 Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla muestra el endeudamiento financiero consolidado de Ayco a 31 de octubre de 2021.

ENDEUDAMIENTO	31/10/2021
	No auditado (euros)
Deuda corriente	10.438.412,20
Deuda garantizada con garantía real.....	8.987.639,33
Deuda garantizada sin garantía real.....	0
Deuda no garantizada/no asegurada.....	97.200
Acreedores y otras cuentas a pagar.....	1.353.572,82
Deuda no corriente (excluyendo el importe corriente de la deuda a largo plazo)	307.760,45
Deuda garantizada con garantía real.....	307.760,45
Deuda garantizada sin garantía real.....	0
Deuda no garantizada/no asegurada.....	0
Otras cuentas a pagar.....	0
Total deuda	10.746.172,60

La tabla siguiente recoge la capitalización consolidada de Ayco a 31 de octubre de 2021.

CAPITALIZACIÓN	31/10/2021
	No auditado (euros)
Patrimonio neto	3.258.527,25
Fondos propios	3.534.374,33
Capital	4.666.536,00
Prima de emisión	6.072.041,92
Reservas	(6.391.658,74)
Acciones de la sociedad dominante	(349,60)
Resultado del ejercicio	(812.195,25)
Socios externos	(275.847,08)
Total	3.258.527,25

A 31 de octubre de 2021, el capital social de la Sociedad ascendía a 4.666.536 euros, representado por 15.555.120 acciones, con un valor nominal de 0,30 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A continuación se detallan las partidas de liquidez y endeudamiento financiero del Grupo Ayco a 31 de octubre de 2021.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	31/10/2021
	No auditado (euros)
Efectivo	145.730,93
Equivalentes al efectivo	0
Otros valores negociables	0
Liquidez	145.730,93
Cuentas financieras por cobrar	0
Deuda bancaria corriente	8.039.217,11
Otras deudas financieras corrientes	1.045.622,22
Deuda financiera corriente	9.084.839,33
Deuda financiera neta corriente	8.939.108,40
Deuda bancaria no corriente	307.760,45
Instrumentos financieros	0
Otras deudas financieras no corrientes	0
Deuda financiera no corriente	307.760,45
Deuda financiera neta	9.246.868,85
Fianzas	601,01
Gastos de formalización de la deuda—refinanciaciones	0
Total deuda financiera neta	9.247.469,86

Desde el 31 de octubre de 2021 hasta la fecha de la Nota de Valores, se han producido las siguientes variaciones significativas con respecto a la información de capitalización y endeudamiento de Ayco que se detalla en el presente punto:

- El 8 de noviembre de 2021 quedó totalmente cancelado el préstamo otorgado por Banco de Sabadell, S.A. por el importe pendiente de pago a dicha fecha (307.760,45 euros). Por tanto, actualmente la totalidad de la deuda financiera de la Sociedad es a corto plazo, no existiendo otra deuda financiera distinta de las recogidas en la tabla anterior.

La deuda garantizada a 31 de octubre de 2021, por importe de 8.987.639,33 euros, está garantizada mediante garantía real de hipoteca sobre los activos que a continuación se relacionan:

31/10/2021						
DESCRIPCIÓN	GARANTÍA HIPOTECARIA	VALOR NETO	FECHA DE	IMPORTE (€)	INTERESES PENDIENTES	TIPO INTERÉS
		CONTABLE A	VENCIMIENTO		DE PAGO (€)	(%)
Préstamo	Sobre el activo en Camas RBA05	3.273.526	01/07/2021 ⁽²⁾	600.000	35.133,33 ⁽⁴⁾	8
Préstamo	Sobre el activo en Camas RBA05	3.273.526	01/03/2022 ⁽³⁾	1.335.584,04	0	2,50
Préstamo	Sobre el activo en Calahonda	4.398.833	01/07/2021	400.000	10.488,89 ⁽⁴⁾	8
Préstamo	Sobre el activo en Calahonda	4.398.833	20/08/2021	2.000.000	0	12
Préstamo	Sobre el activo en La Línea de la Concepción	4.108.238	20/03/2020	3.370.000	785.820,55 ⁽⁴⁾	13,50
Préstamo	Sobre el activo en Camas RBA03 ⁽¹⁾	1.087.674,81	01/03/2022 ⁽³⁾	450.612,52	0	2,50
SUBTOTAL				8.156.196,56	831.442,77	
TOTAL (PRINCIPAL + INTERESES)				8.987.639,33		--

(1) En octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03 en Camas (Sevilla) por importe de 1,36 millones de euros. De dicho importe, la Sociedad recibió en el momento de la venta 450.000 euros, quedando pendiente el cobro del resto del importe de la venta (909.000 euros) hasta septiembre de 2022. El préstamo asociado a dicho activo no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022.

(2) En enero de 2022 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 10 de marzo de 2022.

(3) En diciembre de 2021 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 1 de junio de 2023.

(4) Intereses periodificados que se abonarán en el momento en el que se cancele la deuda.

4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN

4.1 Descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores ofertados y/o admitidos a negociación

Las acciones nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir en el marco del Aumento de Capital serán 63.492.026 acciones ordinarias de Ayco de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie que las existentes, y que otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación (las “**Acciones Nuevas**”).

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering system*) de las acciones en circulación de la Sociedad es el ES0152960045. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0652960941 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y el código ISIN provisional ES0152960078 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones cotizadas de la Sociedad una vez que aquéllas sean admitidas a negociación. Por tanto, tras la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0152960045).

4.2 Divisa de emisión de los valores

Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

4.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

El Aumento de Capital se realizará en virtud de los acuerdos societarios que se indican a continuación:

- Acuerdo adoptado, bajo el punto primero del orden del día, por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021 en virtud del cual se aprobó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias en un importe efectivo (nominal más prima) de 40.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta.

- (b) Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 13 de enero de 2022, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 30 de noviembre de 2021, en virtud del cual se aprobó ejecutar el referido aumento de capital, estableciendo los términos y condiciones del aumento de capital no fijados por la Junta General, entre otros: (i) el precio de emisión, que quedó fijado en 0,63 euros por acción, correspondiendo 0,30 euros por acción a valor nominal y 0,33 euros por acción a prima de emisión; (ii) el importe nominal máximo total, que quedó fijado en 19.047.607,80 euros; (iii) el número máximo de Acciones Nuevas, que quedó fijado en 63.492.026 acciones; y (iv) el importe mínimo de suscripción, que quedó fijado en 6 millones de euros.

Con ocasión de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021, se puso a disposición de los accionistas de Ayco el informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre la propuesta de acuerdo para el Aumento de Capital, que se encuentra disponible en la página web de la Sociedad ([enlace](#))².

Por otro lado, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 13 de enero de 2022 acordó solicitar la integración de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil tras la inscripción de la presente Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.

4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

No existe restricción alguna a la libre transmisión las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y demás normativa de desarrollo.

4.5 Consideraciones fiscales

A las Acciones Nuevas les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones. Se advierte que la legislación vigente en España puede influir en los ingresos derivados de las acciones de la Sociedad.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones (aplicable a las Acciones Nuevas). Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en relación con la suscripción o adquisición de las acciones, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Acciones Nuevas consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

² La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

4.5.1 Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones

A. Inversores residentes fiscales en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

A.1 Residencia fiscal en territorio español

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “**CDI**”) suscritos por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* (la “**LIS**”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (“**LIRPF**”); y (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF. Asimismo, se considerarán contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**IRPF**”), y les resultará de aplicación el presente apartado, las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“**IRnR**”) durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 periodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el periodo impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes* (el “**TRLIRnR**”).

A.2 Inversores sujetos pasivos del IRPF

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el perceptor, gravándose a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales), del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y no superen los 200.000 euros anuales) o del 26% (para las rentas del ahorro que excedan de 200.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del

capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF, no estando sujetos a retención a cuenta del IRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las acciones, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores (acciones) homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones o de derechos de suscripción llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos antes señalados en relación con los dividendos y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario obtenidos en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25%. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden citado anteriormente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones se considerará ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La fecha de adquisición de los derechos transmitidos será la que tengan las acciones de las que provienen los derechos transmitidos. Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

A.3 *Inversores sujetos pasivos del IS y sujetos pasivos del IRNR con establecimiento permanente*

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de acciones, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Los mencionados accionistas tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- (i) La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad debe ser, al menos, del 5%.
- (ii) La participación se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del *Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* (el “**Código de Comercio**”), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la exención antes citada. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, con posibilidad de aplicar la citada exención siempre que se cumplan los requisitos mencionados.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Por su parte, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%. En caso de que se cumplan los requisitos antes mencionados en relación con los dividendos (participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad de, al menos, el 5% y con más de un año de antigüedad en el momento de la transmisión), a la ganancia obtenida le resultará de aplicación una exención del 95% de la ganancia obtenida. En caso de cumplirse dichos requisitos, la pérdida obtenida en la transmisión de la participación no será deducible.

No cumpliéndose los requisitos antes señalados, la pérdida derivada de la transmisión de acciones será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el periodo impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

A.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “**ISD**”) en los términos previstos en la *Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “**LISD**”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, el heredero o el donatario).

En la normativa estatal, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

A.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y de la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno español. Con carácter general y sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas—que tienen competencias normativas, pudiendo aprobar tanto los tipos de gravamen como determinadas exenciones, deducciones y bonificaciones—el IP cuenta a la fecha de esta Nota de Valores con un mínimo exento de 700.000 euros, y con una escala de gravamen con unos tipos marginales entre el 0,2% y el 3,5%.

B. Inversores no residentes en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal se ha descrito en el apartado A3 anterior.

B.1 No residencia fiscal en territorio español

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

B.2 Inversores sujetos pasivos del IRnR

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

No obstante, están exentos del IRnR los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (entendiendo como “sociedad matriz” aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%) o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situadas;
- (ii) Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial;
- (iii) Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y

- (iv) Que la mencionada participación del 5% se haya mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria;
- (ii) Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (iii) Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que se cumplan los restantes requisitos antes mencionados para los integrantes de la Unión Europea.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de acciones estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

La venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 19%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado Miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español; (ii) en el caso de contribuyentes personas físicas, en algún momento, dentro de los 12 meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora; o (iii) en el caso de entidades no residentes, que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

B.3 Obligación de practicar retenciones

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la *Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública* (la “**Orden de 13 de abril de 2000**”).

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones.

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

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

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

B.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

B.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

Sin perjuicio de la normativa aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, que puede resultar de aplicación a los no residentes si el mayor valor de su patrimonio en España está situado en el territorio de la Comunidad Autónoma en cuestión, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%.

4.5.2 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

4.6 Información sobre el oferente de los valores en caso de ser distinto del emisor

No aplicable.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Ayco desde la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

A continuación, se detallan los derechos más significativos de las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de la Sociedad de Ayco. Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de la Sociedad.

4.7.1 Derecho a dividendos

(i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Ayco acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

A la fecha de la Nota de Valores no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

- (ii) *Plazo de caducidad del derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.*

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

- (iii) *Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes*

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que den lugar dichas acciones, se ejercerán a través de Iberclear y de las Entidades Participantes.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, sin perjuicio de la eventual retención a cuenta del IRnR que pudiera ser de aplicación (véase el punto 4.5.1 de la Nota de Valores).

- (iv) *Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.*

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en dichos acuerdos.

4.7.2 *Derecho de asistencia y voto*

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas, así como el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General establecen que tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que sean titulares de, al menos, 50 acciones (individualmente o agrupados) y acrediten su titularidad mediante certificación a su nombre en el registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque no sea accionista, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Cada acción presente o representada da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

4.7.3 *Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.*

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

4.7.4 *Derecho de participación en los beneficios del emisor*

Las Acciones Nuevas otorgarán, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores.

4.7.5 *Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación*

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Ayco, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

4.7.6 *Derecho de información*

En los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la *Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles* de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Desde el día de la publicación de la convocatoria de una Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, o verbalmente durante la Junta, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo o verbalmente durante la celebración de la Junta, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la CNMV desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

La Sociedad estará obligada a facilitar la información solicitada, salvo en los supuestos en que (i) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio; (ii) existan razones objetivas para considerar que la información podría utilizarse para fines extrasociales; y/o (iii) la publicidad de la información perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 25% del capital social. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Los accionistas que representen al menos el 3% del capital social podrán solicitar, en los términos previstos en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales extraordinarias. Asimismo, los accionistas que representen al menos el 3% del capital social podrán presentar, en los términos previstos en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de una Junta General que ya hubiera sido convocada.

4.7.7 *Cláusulas de amortización*

No procede.

4.7.8 *Cláusulas de conversión*

No procede.

4.8 Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra.

No existe ninguna norma especial que regule las ofertas obligatorias de adquisición de las acciones de la Sociedad, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en la Ley del Mercado de Valores y de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas, actualmente, en el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*.

Por otro lado, no existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

4.9 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Ayco durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022.

5. CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta

5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la oferta

Salvo por el importe mínimo de suscripción, el Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021 delegó en el Consejo de Administración la facultad de determinar, atendiendo a las necesidades financieras de la Sociedad, un importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el importe determinado por el Consejo de Administración, éste quedaba facultado para no ejecutar el Aumento de Capital. En este sentido, el Consejo de Administración celebrado el 13 de enero de 2022, haciendo uso de la facultad conferida por la referida Junta General, acordó fijar, atendiendo a las necesidades financieras actuales de la Sociedad, en 6 millones de euros el importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el referido importe, el Aumento de Capital quedaría sin efecto (véase el factor de riesgo “*El Aumento de Capital podría quedar revocado en caso de no alcanzar el importe mínimo de suscripción*”). Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad ha recibido compromisos de inversión firmes e irrevocables por parte de terceros inversores por un importe total mínimo de 6.060.000 euros y, por tanto, no se prevé que el Aumento de Capital se revoque por dicha causa en la medida en que existen compromisos firmes e irrevocables por un importe superior.

5.1.2 Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta, descripción del proceso de solicitud y fecha de emisión de los nuevos valores.

(1) CALENDARIO ORIENTATIVO Y ESTIMATIVO DEL AUMENTO DE CAPITAL

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo del Aumento de Capital:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
20/01/2022	<ul style="list-style-type: none">▪ Inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.▪ Publicación del anuncio de información privilegiada en la CNMV comunicando el registro de la Nota de Valores.
24/01/2022	<ul style="list-style-type: none">▪ Publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio del Aumento de Capital.▪ Último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (<i>last trading date</i>).
25/01/2022	<ul style="list-style-type: none">▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.▪ Primer día de negociación de las acciones de Ayco “sin derechos” (<i>ex-date</i>).▪ Inicio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
26/01/2022	Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).
27/01/2022	Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.
08/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente. ▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.
14/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. ▪ Publicación del anuncio de otra información relevante en CNMV comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).
15/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.
22/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. ▪ Publicación del anuncio de otra información relevante en CNMV comunicando el número de Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en caso de que se hubiera abierto el referido periodo.
24/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desembolso por las Entidades Participantes a la Entidad Agente del Aumento de Capital de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. ▪ Otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital.
03/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil. ▪ Publicación del anuncio de otra información relevante en CNMV informando de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa al Aumento de Capital y de la fecha prevista para el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.
04/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear. ▪ Publicación del anuncio de otra información relevante en CNMV comunicando la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.
07/03/2022	Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.

El calendario anterior es estimativo y, en consecuencia, sus plazos podrían no cumplirse con el consiguiente retraso en la ejecución del Aumento de Capital. En este sentido, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación. Por otro lado, existe la posibilidad de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital en el caso de que en cualquiera de los periodos de suscripción hubiera quedado íntegramente desembolsado. Adicionalmente, la Sociedad no descarta que, al amparo de lo previsto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo del Aumento de Capital se inscriba en el Registro Mercantil antes de su ejecución, en cuyo caso previsiblemente se adelantaría la fecha del alta de las Acciones Nuevas en Iberclear y el día de inicio de negociación de las mismas. De producirse un cambio significativo en el calendario previsto, o el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad lo comunicará lo antes posible al mercado y a la CNMV mediante la publicación del correspondiente anuncio de información privilegiada en la página web de la CNMV ([enlace](#))³ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))³.

Tan pronto como se verifique la aprobación y registro de la Nota de Valores por la CNMV, la Entidad Agente informará a todas las Entidades Participantes en las instrucciones que remita a través de Iberclear de los plazos y fases de tramitación del Aumento de Capital.

³ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

(2) PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

(2.1) Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales

Se reconoce a los Accionistas de Ayco el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en los términos que se recogen en los siguientes apartados.

a) *Asignación de los derechos de suscripción preferente*

Las Acciones Nuevas se ofrecen con carácter preferente a los accionistas de Ayco que hayan adquirido sus acciones hasta el día 24 de enero de 2022, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital y último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (*last trading date*), y que figuren como accionistas de la Sociedad en Iberclear a las 23:59 horas (CET) el 26 de enero de 2022, fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (*record date*) (los “**Accionistas**”).

b) *Derechos de suscripción preferente*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas de Ayco podrán ejercitar, durante el Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

En relación con la autocartera, se hace constar que, a 17 de enero de 2022, Ayco es titular de 190 acciones en autocartera, representativas del 0,0012% del capital social.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, las acciones en autocartera no recibirán derechos de suscripción preferente, que quedarán bloqueados por Iberclear. Los derechos de suscripción preferente que hubieran correspondido a dichas acciones propias serán atribuidos proporcionalmente al resto de las acciones de Ayco. A los efectos de no alterar el cómputo de los derechos de suscripción preferente necesarios para suscribir Acciones Nuevas, Ayco tendrá a las 23:59 horas (CET) del día de la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital, el mismo número de acciones en autocartera.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de Ayco: 15.555.120 acciones.
- Número de acciones titularidad de Ayco en autocartera (a las que no se reconoce derecho de suscripción preferente): 190 acciones.
- Número de acciones de Ayco con derechos de suscripción preferente: 15.554.930 acciones.
- Número de acciones de accionistas que han renunciado a su derecho de suscripción preferente⁴: 69.070 acciones.
- Número de acciones de Ayco con derechos de suscripción preferente a los que no se han renunciado: 15.485.860 acciones.
- Número de Acciones Nuevas: 63.492.026 acciones.
- Número de Acciones Nuevas/Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se han renunciado: $63.492.026/15.485.860 = 4,1$.

A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Ayco de la que sea titular. Por cada 10 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 41 Acciones Nuevas.

4 Se hace constar que el accionista que ha renunciado a los derechos de suscripción preferente es D. Luis Domínguez Cortés.

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, a 0,63 euros.

c) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos).

d) Ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El periodo de suscripción preferente tendrá una duración de 15 días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 25 de enero de 2022 y finalice el 8 de febrero de 2022 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante las sesiones bursátiles comprendidas entre dichas fechas, siendo la primera la del 25 de enero de 2022 y la última la del 8 de febrero de 2022.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas titulares de, al menos, 10 derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de preferencia en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, además de los Accionistas, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 10 derechos de suscripción preferente por cada 41 Acciones Nuevas, y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear (la “**Entidad Participante**”) en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente (que, en el caso de los Accionistas, será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos), indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el punto 5.1.10 de la Nota de Valores).

En ningún caso se asignarán a los Accionistas y a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.5 de la Nota de Valores.

e) Solicitud de Acciones Adicionales

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente a través de la Entidad Participante en la que los tengan depositados, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción sin límite cuantitativo de Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo del Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado o por un importe determinado, en ambos casos sin límite cuantitativo. Las órdenes realizadas por un importe determinado se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros entre el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto de conformidad con la normativa aplicable antes de la entrega de las Acciones Nuevas. Para más información, véase el punto 5.1.10 de la Nota de Valores.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que las Entidades Participantes tuvieran conocimiento que les correspondieran.

(2.2) Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta)

En el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que así las hubieran solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el cuarto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 14 de febrero de 2022. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado “*Solicitud de Acciones Adicionales*” anterior.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación Adicional fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

- (i) Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Adicionales solicitadas. Esos porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta tres cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,047652 se iguala a 0,047).
- (ii) Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a asignar a cada solicitante (Accionista Legitimado y/o Inversor Legitimado).
- (iii) Si tras la aplicación de los párrafos (i) y (ii) anteriores hubiese Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) del campo “*nombres y apellidos o razón*”

social”, sea cual fuere su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas o en su defecto soportes magnéticos remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra “A”.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el cuarto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar el 14 de febrero de 2022.

Las Acciones Sobrantes se entenderán asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.5 de la Nota de Valores.

Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente en relación con el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente por correo electrónico a la Entidad Agente, no más tarde de las 17:00 horas (CET), el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de preferencia y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Suscripción Preferente.

Asimismo, las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del cuarto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 14 de febrero de 2022), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente.

Finalmente, las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente así como, en su caso, con la información de las Acciones Adicionales solicitadas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, que deberán cumplir las especificaciones de la *Guía de Práctica de Actuación de Eventos Corporativos* publicada por Iberclear, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del cuarto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 14 de febrero de 2022). Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la referida Guía sin que, en ningún caso, sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos o instrucciones que para dichas comunicaciones se exigen en la instrucción operativa de la Entidad Agente o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a las Entidades Participantes y a la Sociedad con el fin de que ésta pueda notificar el resultado de la suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo

de Asignación Adicional a la CNMV y al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web de la CNMV ([enlace](#))⁵ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁵.

(2.3) Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta)

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad no más tarde de las 17:00 horas de (CET) del cuarto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 14 de febrero de 2022). Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las **“Acciones de Asignación Discrecional”**.

Se abrirá entonces un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el **“Periodo de Asignación Discrecional”**), que está previsto que comience, en su caso, en cualquier momento posterior a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y que tenga una duración máxima de 7 días naturales (esto es, hasta el 22 de febrero de 2022, según el calendario previsto), con carácter previo al desembolso de las Acciones Nuevas (véase epígrafe 5.1.5 de la Nota de Valores). Si se abriese el Periodo de Asignación Discrecional, Ayco lo pondrá en conocimiento de la CNMV y del mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web de la CNMV ([enlace](#))⁶ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁶.

A estos efectos, la Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros (véase el punto 5.2.2 de la presente Nota de Valores).

a) Procedimiento de solicitud y asignación de Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad se podrá dirigir a su discreción a accionistas o terceros, nacionales y/o extranjeros (en aquellos países en los que la normativa local lo permita), con el fin de colocar las Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional.

El accionista o tercero comunicará a la Entidad Participante a través de la cual realizará la liquidación y el desembolso su solicitud de Acciones de Asignación Discrecional, indicando el número de Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, sin límite cuantitativo, al Precio de Suscripción (0,63 euros por Acción Nueva) y el importe total en euros solicitado. Estas propuestas de suscripción se entenderán formuladas, con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad. En este sentido, las referidas propuestas de suscripción no podrán ser revocadas ni modificadas, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el punto 5.1.10 de la Nota de Valores).

En el Periodo de Asignación Discrecional no se exigirá un número o importe mínimo de suscripción por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional. Asimismo, no se limitará el número o importe máximo por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional.

5 La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

6 La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

Una vez que las Entidades Participantes hayan recibido todas las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional, deberá comunicar a la mayor brevedad a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes, el volumen total e información detallada de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas.

La Sociedad evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, sin necesidad de motivación alguna, siempre que se actúe de buena fe y no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características.

En este sentido, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad, procederá a la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad comunicará a la Entidad Agente las asignaciones definitivas de las Acciones de Asignación Discrecional, no más tarde de las 18:00 horas (CET) del mismo día de la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 22 de febrero de 2022). La Entidad Agente, a su vez, comunicará inmediatamente, ese mismo día, la asignación de Acciones de Asignación Discrecional a las Entidades Participantes señaladas como liquidadoras por los inversores, quienes confirmarán a la Entidad Agente tal condición.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública de la Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el punto 5.1.1 de la presente Nota de Valores en relación con el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital.

b) Publicación del resultado de la suscripción en el Aumento de Capital

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Asignación Discrecional será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 18:00 horas (CET) del día de finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 22 de febrero de 2022), con el fin de que la Sociedad pueda, en su caso, comunicar dicho resultado junto con la suscripción definitiva total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital, mediante la publicación del correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web de CNMV ([enlace](#))⁷ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁷.

(2.4) Cierre anticipado del Aumento de Capital

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, Ayco podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

(3) FECHA DE EMISIÓN DE LOS NUEVOS VALORES

Está previsto que la emisión de las Acciones Nuevas tenga lugar el 24 de febrero de 2022, fecha en la que se prevé el otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no descarta que, al amparo de lo previsto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo del Aumento de Capital se inscriba en el Registro Mercantil antes de su ejecución, en cuyo caso previsiblemente se adelantaría la fecha del alta de las Acciones Nuevas en Iberclear y el día de inicio de negociación de las mismas. En el apartado (1) del presente punto 5.1.2 de la Nota de Valores se incluye un calendario orientativo del Aumento de Capital.

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

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en el Periodo de Suscripción Preferente en la medida en que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable (salvo lo previsto en el artículo 23.2 bis del Reglamento (UE) 2017/1129 en caso de publicación de un suplemento al Folleto). No obstante, el número máximo

⁷ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

Como se indica con mayor detalle en el punto 5.1.5 de la Nota de Valores, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y, en su caso, de las Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, respectivamente. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, o si la propuesta de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional formulada por el peticionario no fuera atendida total o parcialmente, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, o el importe correspondiente al exceso de lo no adjudicado, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas entidades. Si se produjese un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengarán desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que, efectivamente, se produzca.

5.1.4 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones

A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada 10 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 41 Acciones Nuevas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número entero de Acciones Nuevas a adjudicar a cada suscriptor.

Asimismo, los suscriptores de Acciones Nuevas que hubiesen realizado la correspondiente solicitud de Acciones Adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán suscribir Acciones Adicionales en los términos indicados en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores. Sin perjuicio de que las solicitudes de Acciones Adicionales no tendrán límite cuantitativo, el número máximo efectivo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

En el Periodo de Asignación Discrecional no existirá tampoco un límite cuantitativo al número o importe (ni mínimo ni máximo) por propuesta de suscripción, si bien el número máximo efectivo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribir los Accionistas o terceros dependerá del número de Acciones de Asignación Discrecional y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

5.1.5 Método y plazos para el pago y la entrega de los valores

(1) DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

(1.1) Desembolso por los inversores de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción (0,63 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.10 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(1.2) Desembolso por los inversores de las Acciones Adicionales suscritas en el Periodo de Asignación Adicional y de las Acciones de Asignación Discrecional suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.

Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas algunas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, el día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Participante se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dicha Entidad Participante deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente. Las solicitudes de Acciones Nuevas que no sean desembolsadas por los accionistas o terceros en los términos previstos se tendrán por no efectuadas.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.10 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(1.3) Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional.

No más tarde de las 10:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 24 de febrero de 2022) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional y en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro de los citados plazos, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la correspondiente Entidad Participante, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro de los citados plazos, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos que ésta indique en la instrucción operativa, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas

suscripciones serán asignadas a la Entidad Participante correspondiente, igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.10 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(2) ENTREGA DE LAS ACCIONES NUEVAS

Una vez expedido el certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las Acciones Nuevas que hubieran sido suscritas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de un testimonio notarial de dicha escritura a CNMV, Bolsas e Iberclear, y Ayco solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro de Iberclear una vez sea inscrita la ejecución del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las Acciones Nuevas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no descarta que, al amparo de lo previsto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo del Aumento de Capital se inscriba en el Registro Mercantil antes de su ejecución, en cuyo caso previsiblemente se adelantaría la fecha del alta de las Acciones Nuevas en Iberclear y el día de inicio de negociación de las mismas.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación, de conformidad con lo dispuesto en el *Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial*. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados antes de que concluya el día bursátil siguiente a aquel en el que se hayan solicitado por los suscriptores.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que hayan tramitado sus suscriptores una copia firmada del boletín de suscripción, según se establece en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por último, está previsto que, en una fecha en torno al 4 de marzo de 2022, las Acciones Nuevas se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como que el primer día de negociación de las Acciones Nuevas sea el 7 de marzo de 2022 (véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores).

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

Ayco comunicará el resultado del Aumento de Capital mediante la publicación del correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web de la CNMV ([enlace](#))⁸ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁸:

- (i) tras el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en caso de que se abriera el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Adicionales asignadas indicando, en su caso, el coeficiente de prorrateo aplicado y, en caso de

⁸ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

que el Aumento de Capital no se hubiera suscrito íntegramente, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional; y

- (ii) tras el Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en cada uno de los periodos.

5.1.7 Procedimiento para el ejercicio de derechos de suscripción preferente, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

(1) TITULARES DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas los Accionistas, así como los Inversores que, por haberlos adquirido durante el Periodo de Suscripción Preferente, sean titulares de derechos de suscripción preferente.

En la denominada *payment date* (prevista para el 27 de enero de 2022), día hábil siguiente al día de corte en el que Iberclear determina las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (*record date*), prevista para el 26 de enero de 2022, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de las Entidades Participantes correspondientes los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los Accionistas.

(2) NEGOCIABILIDAD DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo previsto en el artículo 306 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, los derechos de suscripción preferente serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Para más información, véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

(3) PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercitados de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

(4) TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE NO EJERCIDOS

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

Por otro lado, en determinados supuestos el Aumento de Capital podría no ejecutarse (véase el punto 5.1.10 de la Nota de Valores y el factor de riesgo “*El Aumento de Capital podría quedar revocado en caso de no alcanzar el importe mínimo de suscripción*” de la Nota de Valores). En ese caso, a los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el importe que hubiesen invertido (véase el factor de riesgo “*Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa*”).

(5) VALOR TEÓRICO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(PC - PS) * NAN}{NAP + NAN}$$

Donde:

- VTD: valor teórico del derecho, teniendo en cuenta que no se ha acordado distribución de dividendos.
- PC: precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente.
- PS: Precio de Suscripción, 0,63 euros por acción.
- NAP: número de acciones previas al Aumento de Capital, 15.555.120 acciones.
- NAN: número de Acciones Nuevas, 63.492.026 acciones.

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cotización de cierre a 18 de enero de 2022 (0,87 euros por acción) resultaría en un valor teórico de cada derecho de suscripción de 0,1928 euros por acción:

$$VTD = \frac{(0,87 - 0,63) * 63.492.026}{15.555.120 + 63.492.026} = 0,1928$$

En todo caso, está previsto que los derechos de suscripción preferente sean libremente negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) (véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores), sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

5.1.8 *Importe total de la oferta*

El Aumento de Capital se realizará por un importe nominal total máximo de 19.047.607,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 63.492.026 Acciones Nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 0,33 euros, lo que supone una prima de emisión total de 20.952.368,58 euros. En este sentido, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 39.999.976,38 euros.

Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 0,63 euros por cada Acción Nueva (Precio de Suscripción). El Precio de Suscripción representa un descuento del 27,59% sobre el precio de cotización (0,87 euros) de las acciones de Ayco al cierre del mercado del día 18 de enero de 2022 y un descuento del 6,97% sobre el valor resultante de deducir a ese precio de cotización (0,87 euros) el importe del valor teórico del derecho de suscripción preferente (*theoretical ex-right price* o TERP). Para más información sobre el valor teórico del derecho de suscripción preferente, véase el punto 5.1.7 de la Nota de Valores.

Las Acciones Nuevas representan un 408,17% del capital de Ayco antes del Aumento de Capital y un 80,32% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.

Suscripción incompleta del Aumento de Capital

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase el punto 4.3 de la Nota de Valores) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito (véase el factor de riesgo “*El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad*”), siempre que se suscriba el importe mínimo de 6 millones de euros que se indica en el punto 5.1.1 de la Nota de Valores.

5.1.9 *Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.*

a) Revocación o suspensión del Aumento de Capital

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2021 delegó en el Consejo de Administración la facultad de determinar, atendiendo a las necesidades financieras de la Sociedad, un importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. En este sentido, el Consejo de Administración celebrado el 13 de enero de 2022, haciendo uso de la facultad conferida por la referida Junta General, acordó fijar, atendiendo a las necesidades financieras actuales de la Sociedad, en 6 millones de euros el importe mínimo de suscripción para ejecutar el Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el referido importe, el Aumento de Capital se revocaría y quedaría sin efecto (véase el factor de riesgo “*El Aumento de Capital podría quedar revocado en caso de no alcanzar el importe mínimo de suscripción*”). Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad ha recibido compromisos de inversión firmes e irrevocables por parte de terceros inversores por un importe total mínimo de 6.060.000 euros y, por tanto, no se prevé que el Aumento de Capital se revoque por dicha causa en la medida en que existen compromisos firmes e irrevocables por un importe superior.

La Sociedad se reserva asimismo expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura relativa al Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la Sociedad deberá comunicarlo a la CNMV en el plazo más breve posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera mediante la publicación del correspondiente anuncio de información privilegiada en la página web de la CNMV ([enlace](#))⁹ y en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁹.

b) Devolución al suscriptor del importe desembolsado

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase de conformidad con los supuestos anteriores, entre los que se incluye por no haber alcanzado el importe mínimo de suscripción del Aumento de Capital, o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con el artículo 23.2 bis del Reglamento (UE) 2017/1129, las correspondientes Entidades Participantes procederían a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Si se produjera un retraso en la devolución, la correspondiente Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

5.1.10 *Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.*

Las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente como, en su caso, las solicitudes de Acciones Adicionales) tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Adicionales pudieran no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores. Asimismo, las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional serán igualmente firmes e irrevocables.

No obstante, en el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Folleto se publique un suplemento de conformidad con el artículo

⁹ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

23.1 del Reglamento (UE) 2017/1129, durante los 3 días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los inversores, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, antes del cierre del periodo de la Oferta o de la entrega de las Acciones Nuevas, según lo que ocurra primero. En consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará en el momento del cierre del periodo de la Oferta, esto es, en el momento del otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital, que está previsto que tenga lugar el día 24 de febrero de 2022 (véase el punto 5.1.2 de la presente Nota de Valores).

5.2 Plan de distribución y asignación

5.2.1 *Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.*

A través de su Entidad Participante, los solicitantes conocerán la cantidad de Acciones Nuevas que finalmente se les haya asignado, una vez que la Entidad Agente así lo haya notificado a la correspondiente Entidad Participante según se indica en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas no se producirá antes de efectuarse las correspondientes notificaciones a los solicitantes. No obstante, la falta o retraso en la notificación a los solicitantes no impedirá ni retrasará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.

5.2.2 *Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.*

La Sociedad no tiene conocimiento de que accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Sociedad tengan intención de suscribir Acciones Nuevas en el Aumento de Capital.

Compromisos de suscripción en el Aumento de Capital

La Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros. En particular, Grupo CHR y Eurofondo, S.A.U. se han comprometido a suscribir 3.000.000 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, que representan un 7,50%, respectivamente, del importe de la Oferta. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido muestras de interés de terceros inversores por un importe total aproximado de 6.000.000 euros.

5.3 Fijación de precios

5.3.1 *Precio al que se ofertarán los valores y gastos e impuestos para el suscriptor*

Precio

El precio de emisión por cada Acción Nueva será de 0,63 euros, correspondiendo 0,30 euros al valor nominal y 0,33 euros a prima de emisión.

Gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas

El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas. Ayco no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Nuevas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.

5.3.2 *Proceso de revelación del precio de la oferta*

No procede.

5.3.3 *Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas*

No procede. El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas a los accionistas de la Sociedad por lo que el mismo no se excluye ni limita.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 *Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global*

No existen.

5.4.2 *Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias*

Renta 4 Banco, S.A., con dirección a estos efectos en Paseo de la Habana 74, 28036 (Madrid), actúa como Entidad Agente del Aumento de Capital.

Iberclear y sus Entidades Participantes son las entidades encargadas del registro contable tanto de las Acciones Nuevas como de las restantes acciones de la Sociedad.

5.4.3 *Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme y de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”.*

No existen.

5.4.4 *Fecha del acuerdo de aseguramiento*

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN

6.1 *Solicitud de admisión a negociación*

Al amparo de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del día 30 de noviembre de 2021 y por el Consejo de Administración de 13 de enero de 2022, la Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, una vez se inscriba en el Registro Mercantil la escritura pública relativa al Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas. Adicionalmente, la Sociedad, cuyas acciones están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos), ha acordado solicitar la integración de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil tras la inscripción de la presente Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. Corresponderá a la Sociedad de Bolsas determinar la modalidad de contratación (*fixing* o contratación general).

Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas tenga lugar en torno al 7 de marzo de 2022 (véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores). No obstante, la Sociedad no descarta que, al amparo de lo previsto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo del Aumento de Capital se inscriba en el Registro Mercantil antes de su ejecución, en cuyo caso previsiblemente se adelantaría la fecha del alta de las Acciones Nuevas en Iberclear y el día de inicio de negociación de las mismas.

En el supuesto de que se produjeran retrasos en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, Ayco se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en la página web de la Sociedad ([enlace](#))¹⁰, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV, sin perjuicio de la posible responsabilidad contractual de la Sociedad.

Ayco conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de sus acciones en los mercados referidos anteriormente, y acepta cumplirlos.

6.2 Mercados regulados en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase

Las acciones de Ayco se encuentran actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). En este sentido, tal y como se indica en el punto 6.1 anterior, la Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao. Adicionalmente, la Sociedad ha acordado solicitar la integración de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil tras la inscripción de la presente Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. Corresponderá a la Sociedad de Bolsas determinar la modalidad de contratación (*fixing* o contratación general).

6.3 Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.

No existen.

6.4 Entidades de liquidez

No existen.

7. TENEDORES VENEDORES DE VALORES

7.1 Compromisos de no disposición (*lock-up agreements*)

No se ha suscrito ningún compromiso de no disposición en el marco del Aumento de Capital.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

8.1 Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión/oferta

En el caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas al Precio de Suscripción, Ayco obtendría unos recursos brutos (antes de deducir los gastos a los que se hace referencia a continuación) de 39.999.976,38 euros. No obstante, el importe definitivo variará en función del número de Acciones Nuevas que finalmente sean suscritas en el Aumento de Capital.

La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas:

<u>Concepto</u>	<u>Importe estimado⁽¹⁾</u> <u>(euros)</u>
Tarifas y cánones de las Bolsas de Valores	7.600
Tasas de Iberclear.....	9.600
Tasas CNMV.....	4.162,41
Otros gastos ⁽²⁾	360.000
Total	381.362,41

(1): Bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se haya suscrito íntegramente.

(2): Incluyen gastos de Notaría, Registro Mercantil, agencia, asesoramiento legal y financiero, publicidad, etc.

¹⁰ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas representarían, aproximadamente, el 0,95% del importe bruto que obtendría Ayco en caso de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para Ayco, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 39.618.614 euros.

9. DILUCIÓN

9.1 Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.

El Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (39.999.976,38 euros), experimentaría una dilución del 80,32% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.

Por otro lado, el valor neto patrimonial contable consolidado por acción en la fecha del balance más reciente antes del Aumento de Capital (calculado con base en las cifras de los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de octubre de 2021) era de 0,209 euros por acción y el valor neto patrimonial contable por acción en la fecha del balance más reciente antes del Aumento de Capital (calculado con base en las cifras de los estados financieros de la Sociedad a 31 de octubre de 2021) era de 0,39 euros por acción. Por otro lado, el precio de oferta por acción en el Aumento de Capital es de 0,30 euros de valor nominal con una prima de emisión de 0,33 euros por acción, lo que supone un precio de suscripción de 0,63 euros por acción.

9.2 Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción

Tal y como se ha hecho referencia en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores, los Accionistas tienen derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que ejerciten el referido derecho, no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Ayco.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Personas y entidades asesoras en la oferta

- Ramón y Cajal Abogados, S.L.P. actúa en calidad de asesor legal de Ayco en relación con el Aumento de Capital.
- Renta 4 Banco, S.A. actúa en calidad de Entidad Agente en relación con el Aumento de Capital.
- Crillon Capital Partners, S.L. actúa en calidad de asesor financiero en relación con el Aumento de Capital.

10.2 Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.

No existe.

En Madrid, a 19 de enero de 2022.

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

D. José Palma García
Presidente del Consejo de Administración