



Comisión Nacional del Mercado de Valores
C/Edison, 4
28006 Madrid

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

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Ayco ha convocado una Junta General Ordinaria y Extraordinaria para su celebración en el domicilio social el día **26 de junio de 2023** en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día **27 de junio de 2023** en el mismo lugar, en segunda convocatoria, en la que entre otras propuestas, y como puntos Primero y Segundo del Orden del Día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del orden del día, se somete a la consideración de los Sres. Accionistas:

“JUNTA EXTRAORDINARIA ORDEN DEL DÍA

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

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

Tal y como se expondrá en detalle a continuación, la primera de estas propuestas es consecuencia del acuerdo alcanzado con la sociedad “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (en adelante, “VSO”). En virtud de este acuerdo se pactó que la deuda que Ayco mantenía con VSO, EUR 4.756.000 (siendo la de mayor peso en el balance de AYCO), se cancelaría mediante un pago a cuenta de parte del crédito y la venta del resto a “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-0883411 (en adelante “EUROFONDO”), quien posteriormente capitalizaría éste en acciones de Ayco. Con la capitalización de la deuda y tras el pago a VSO, del 2,17%



de las acciones de la Sociedad, EUROFONDO será titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO. EUROFONDO es una sociedad controlada por Don José Antonio Castro Sousa.

Esta ampliación de capital por compensación de créditos, complementada con la ampliación de capital dineraria por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €) prevista en el punto séptimo del orden del día, tiene como objetivo superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

1. *Ampliación de capital por compensación de créditos.* A finales del mes de junio de 2022, Ayco implementó un plan de medidas de contingencia de cara a la estabilización de su balance y ello de forma simultánea a su entrada en situación “preconcurso”. La ejecución de dicho plan de contingencia permitió el levantamiento de la situación “preconcurso” el 25 de octubre de 2022, y ello principalmente por la consumación de acuerdos con los principales acreedores de la sociedad.

Entre los acuerdos alcanzados, y como se adelantaba, se pactó con VSO que la deuda que Ayco mantenía con dicha sociedad, se cancelaría mediante la combinación de un pago a cuenta de parte del crédito y la venta del resto a EUROFONDO, quien posteriormente capitalizaría en acciones de Ayco mediante esta ampliación de capital por compensación de créditos.

Aunque Ayco ha ido saneando su balance durante el segundo semestre de 2022 y primer trimestre de 2023, su viabilidad económica y financiera estará en situación grave e inminente de no ser capitalizada la deuda de VSO por EUROFONDO. Por lo tanto, esta es una operación de salvamento y vital para la subsistencia de la compañía. El incremento del capital social de Ayco en EUR 4.556.190 a través de la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, situaría la cifra de fondos propios en EUR 6.961.051 aproximadamente y el capital social en EUR 9.222.726, saneando el balance, y estableciendo una base económico financiera más sólida y de menor riesgo para futuros inversores.

En consecuencia la capitalización de la deuda que da lugar a la incorporación de EUROFONDO al capital de Ayco es necesaria, como un primer paso, para posteriormente obtener fondos adicionales con los que ejecutar el plan de negocio de la Sociedad, atrayendo nuevos accionistas, y todo ello con la finalidad de garantizar la recuperación financiera de la Sociedad a largo plazo. Así la incorporación de EUROFONDO en el capital de Ayco mediante la ampliación de capital por capitalización de créditos ha de ser considerada como la primera fase del nuevo plan de negocio de la empresa que se complementará a continuación con una segunda ampliación de capital con aportaciones dinerarias.

Dado que con la capitalización de la deuda y tras el pago a VSO, del 2,17% de las acciones de la Sociedad, EUROFONDO sería titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO, alcanzado una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, EUROFONDO tiene previsto presentar una solicitud a la CNMV, para la obtención de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (OPA) a la que se refiere el artículo 8, letra d) del citado Real Decreto, y ello al entender que se dan las circunstancias previstas en dicha norma;

La capitalización del Crédito únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición y en caso de que no se produzca la capitalización del Crédito, AYCO habrá de devolver el Crédito.

EUROFONDO y Ayco se comprometen a capitalizar el crédito, a la mayor brevedad una vez se otorgue la citada exención de OPA por la CNMV.

2. *Ampliación de capital, aportaciones dinerarias.* Asimismo se tiene previsto acometer, como complemento necesario del aumento de capital social mediante compensación de créditos, un aumento de Capital dinerario por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €). Este aumento de capital tiene como objetivo fundamental dotar de recursos suficientes a la sociedad para acometer una primera fase de su plan de negocio, lo que garantizaría su recuperación financiera a largo plazo.

Para ello, en el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos anteriormente descrito, se someterá a la Junta General de Accionistas un aumento de capital por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros, mediante emisión de nuevas acciones que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

En tanto que es necesario que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de la flexibilidad necesaria para estructurar este aumento de capital de la forma más adecuada al interés social y en atención a las condiciones del mercado en el momento de la ejecución del mismo, se considera que la delegación prevista en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital es un mecanismo adecuado y flexible para que, de una manera ágil y eficaz, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, atendiendo a las circunstancias de mercado, fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto por la Junta General. En consecuencia, se presentará a la Junta General de Accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y, en particular, la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital deba llevarse a efecto, el precio de emisión y el importe del Aumento de Capital dentro del límite acordado por la Junta General, entre otros. Por otro lado, atendiendo al importe del Aumento de Capital, el Consejo de Administración entiende oportuno reconocer el derecho de suscripción preferente sobre el Aumento de Capital propuesto a todos los accionistas de la Sociedad, de forma que puedan participar en la operación que se propone y, al mismo tiempo, mantener su porcentaje de participación accionarial

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no excederá de un año, aunque es voluntad del Consejo de Administración ejecutar esta ampliación de capital a la mayor brevedad posible.

3. Para ello, tan pronto sea aprobada la ampliación de capital y en tanto se gestiona por EUROFONDO la concesión por la CNMV de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición, a la que se refiere el citado artículo 8, letra d) del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración llevará a cabo sus mejores esfuerzos para que aquellas cartas de interés que la sociedad ha recibido de inversores interesados en participar en la ampliación de capital dineraria, se conviertan a la mayor brevedad posible en compromisos de inversión firme por el total del importe de la ampliación de capital, de manera que el importe finalmente suscrito garantice la recuperación financiera a largo plazo de AYCO.

4. En este sentido indicar que la obtención de compromisos de inversión firmes que aseguren el éxito de la ampliación dineraria, es fundamental para garantizar la viabilidad de la operación en su conjunto, en tanto que si bien la ampliación de capital por compensación de créditos logra la viabilidad financiera de la sociedad, es esta ampliación de capital dineraria la que garantiza la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad, al permitirle ejecutar su plan de negocio, siendo esta una de las condiciones necesarias para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y en consecuencia para el otorgamiento de la exención de OPA por la CNMV

5. Por otro lado, con la aprobación por la Junta General de Accionistas de la capitalización de la deuda por EUROFONDO en Ayco, se propondrá asimismo a los Sres. Accionistas (Tercero del Orden del Día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del orden del día) el nombramiento de los Sres. D. José Antonio Castro Sousa y D. José Alejandro Castro Galvís como Consejeros de la Sociedad. En relación con la Categoría de los Sres. Castro, y si bien es cierto que su nombramiento está asociada a la capitalización por la sociedad EUROFONDO de la deuda adquirida por ésta VSO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 duocies de la Ley de Sociedades de Capital hasta que no se ejecute ésta, la categoría propuesta es la de “OTROS EXTERNOS”. No obstante, una vez ejecutada la referida ampliación de capital, su categoría deberá considerarse, a todos los efectos, como la de consejero “DOMINICAL”.

En cualquier caso, su incorporación al Consejo supondrá un importante refuerzo, y nueva muestra más de la apuesta de EUROFONDO por Ayco y su plan de Negocio. En este sentido es importante señalar brevemente, el currículo de los Sres. Castro:

- a) Don José Antonio Castro Sousa ha desarrollado la mayor parte de su vida profesional en Barcelona. Se inició en la construcción, en la empresa familiar denominada Construcciones Castro. Sin abandonar la firma original, se convirtió en accionista y director de la pequeña entidad financiera Fibanc, y entre 1999 y 2002 compró la mayor parte de las acciones del grupo hotelero Hesperia de la que cuenta con una red de 37 establecimientos propios y franquiciados, controla más de la mitad de las acciones y es también presidente del consejo de administración. Don José Antonio Castro es un empresario con intereses en distintas industrias. Es promotor inmobiliario, constructor y hotelero, teniendo incluso una cadena de gimnasios bajo el paraguas de sus actividades, gimnasios Metropolitan.
- b) D. José Alejandro Castro Galvís ha realizado su actividad empresarial en el sector de la alimentación y hospitality. Ha sido fundador de una empresa de IT enfocada en el sector alimentación y hospitality. Consultoría digital para empresas del sector servicios. Presencia en España y Venezuela. Creación de eRoom Suite; conocimiento y comunicación con tus clientes tanto b2b como b2c. Liderazgo del equipo de 65 personas. Igualmente, es adjunto a consejero delegado en Hesperia World desde Noviembre 2018 hasta la actualidad ayudando a generar el concepto de la nueva hesperia. Llevar a cabo la propuesta y definición del proceso de transformación de la empresa. Crear nuevas oportunidades de negocio dentro del portfolio actual de los hoteles. José Alejandro tiene también una empresa dedicada al turismo en Venezuela siendo líderes en la cantidad de establecimientos afiliados cubriendo todo el país así como en rutas aéreas dentro de Venezuela con labores de coordinación del equipo multidisciplinar compuesto por 20 personas por toda Venezuela y definición del business plan de la empresa. Durante su carrera profesional también ha creado agencias de viaje físicas desde el año 2021.

6. En definitiva, estas operaciones están concebida para la recuperación financiera a largo plazo de Ayco, supondrá un impulso relevante a la Sociedad y consolidará su viabilidad. La participación de EUROFONDO aportará las condiciones necesarias para la consecución del objetivo expuesto no sólo en lo financiero, sino que proporcionarán sinergias, creará un mayor valor para los accionistas y mejorará y acelerará las previsiones de recuperación y crecimiento de la Sociedad.

Madrid, a 25 de mayo de 2023