Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:

- Balances consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2025 y de 2024
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto consolidados correspondientes a los ejercicios 2025 y de 2024
- Estados de Flujos de Efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 2025
- Memoria consolidada del ejercicio 2025

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

MOORE

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

CIF: B79441994
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta
28046 Madrid
Tel: 34913104046
e-mail: auditores@moore.es
www.moore.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión con salvedades

El resultado del ejercicio 2025 se encuentra sobrevalorado en 194 miles de euros debido a la falta de registro por la Sociedad de gastos financieros devengados en el ejercicio por importe de 92 miles de euros, de deterioros de valor al 31 de diciembre de 2025 correspondientes al epígrafe "Terrenos" por importe de 77 miles de euros, y de una provisión adicional por importe de 25 miles de euros derivada de una contingencia por reclamación de cantidad. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el resultado del ejercicio y el activo se encuentran sobrevalorados en 194 miles de euros y 77 miles de euros respectivamente y el pasivo infravalorado en 117 miles de euros.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre determinados aspectos señalados en la Nota 3.9) de la memoria consolidada adjunta en la que se indica que el Grupo ha venido incurriendo en los últimos ejercicios en pérdidas significativas que han provocado que al término del ejercicio 2025 el patrimonio neto consolidado se sitúe por debajo de la mitad del capital social. A tal efecto, los administradores de la Sociedad dominante iniciaron en el ejercicio 2022 una importante reestructuración de su cartera de activos inmobiliarios consistente en la enajenación de una parte significativa de éstos con margen suficiente que permitiera la cancelación de deuda financiera y la correspondiente reducción del gasto financiero asociado a la misma reduciendo así el nivel medio de pérdidas de los últimos dos ejercicios. Asimismo, se elaboró en el ejercicio 2023 un nuevo plan de negocio con el objetivo de seguir saneando el balance y relanzar la actividad inmobiliaria del Grupo. En este sentido, con la finalidad de acelerar la ejecución del plan de negocio en junio de 2023 se aprobó mediante junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante el lanzamiento de dos ampliaciones de capital por un importe conjunto de 5.299 miles de euros cuya materialización se produjo en el segundo semestre de 2024. En el ejercicio 2025 como continuidad al plan de negocio elaborado, la Sociedad ha lanzado varios de los proyectos en cartera, y ha permitido incorporar proyectos nuevos para los que ya se han pedido licencia de construcción como es el caso, entre otros, de Ribadesella (a través de su sociedad dependiente Sgonico Inversiones, S.L.) o Almacenes Industriales en Oviedo (a través de su sociedad dependiente Ayco Residencial Naranco, S.L.).

No obstante, resulta necesario que continue el proceso de reorganización y lanzamiento de la actividad de promoción inmobiliaria del Grupo contemplado en el plan de negocio, se mantenga el apoyo financiero de los accionistas, y se produzcan nuevas ampliaciones de capital que introduzcan financiación propia para la ejecución del plan. En este sentido, con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo y antes de la emisión de nuestro informe, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante de fecha 29 de abril de 2026 ha acordado ejecutar un aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias por importe de 4.400 miles de euros con el objetivo de impulsar su negocio inmobiliario y generar ventas y beneficios a través del desarrollo de sus proyectos en cartera. Asimismo, el Grupo pretende lanzar capitalizaciones adicionales en el corto plazo con el objetivo de impulsar su plan de negocio.

Estas condiciones ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos en los plazos y por los importes por los que figuran registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2025 adjunto. La continuidad del Grupo está condicionada al cumplimiento del plan de negocio elaborado por el Grupo, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y relanzar su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de las cuestiones descritas en las secciones *Fundamento de la opinión con salvedades* e *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cuestiones clave de la auditoría	Procedimientos aplicados en la auditoría
Valoración de Inversiones inmobiliarias:	
Tal y como se indica en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo posee al 31 de diciembre de 2025 una cartera de terrenos y solares, así como promociones en curso para su explotación mediante la promoción de viviendas y hoteles cuyo valor neto contable asciende, a dicha fecha a 11.457 miles de euros. El Grupo valora estos activos inmobiliarios a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con expertos independientes ajenos al Grupo para determinar dicho valor de mercado. La valoración de dichas existencias inmobiliaria constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración aplicados a estos activos (método de comparación y método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones, los plazos de desarrollo de los suelos en cartera y de comercialización del producto final y la tasa de descuento usada en la actualización. Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las hipótesis usadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por el Grupo para la valoración de sus existencias inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad. Asimismo, se ha revisado las escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, así como el análisis, mediante muestreo, de costes activados en el epígrafe de existencias y bajas registradas como consecuencia de enajenaciones a terceros. También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 11 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que, salvo por la incorrección material indicada en el párrafo siguiente, el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección de *Fundamento de la opinión con salvedades*, existe una incorrección material en las cuentas anuales adjuntas. Hemos concluido que dicha circunstancia afecta de igual manera y en la misma medida al informe de gestión.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** y sus sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por el Grupo, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE, si bien, se ve afectado de la misma manera y en la misma medida que las cuentas anuales auditadas por las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de mayo de 2026.

R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

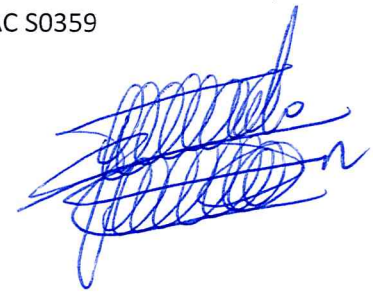
Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 1 año contando a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, es decir, para el ejercicio 2025.

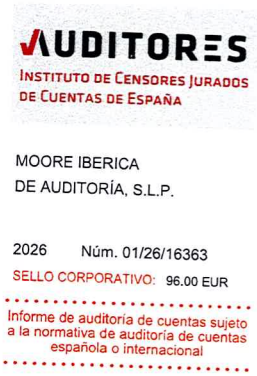
Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

Moore Ibérica de Auditoria, S.L.P.
ROAC S0359



Fernando Fernández Ripoll (ROAC 21.717)
Socio – Auditor de cuentas

28 de mayo de 2026



R.O.A.C. nº S-0359 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja M-3148
Informe de transparencia en www.msmadrid.com.

Firma independiente Miembro de MOORE GLOBAL NETWORK LIMITED
Firmas Miembros en las principales ciudades del mundo

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**95.719,90**	**86.167,23**
Inmovilizado intangible		**8.552,67**	**0,00**
Activos por derechos de uso	**Nota 8**	**72.686,70**	**72.686,70**
Inmovilizado material	**Nota 6**	**0,00**	**0,00**
Terrenos y construcciones		0,00	0,00
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		0,00	0,00
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**0,00**	**0,00**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 9.1**	**7.993,68**	**6.993,68**
Activos por impuesto diferido	**Nota 15**	**6.486,85**	**6.486,85**
ACTIVOS CORRIENTES		**12.300.226,84**	**9.376.960,96**
Existencias	**Nota 11**	**11.456.855,66**	**8.949.085,93**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**766.502,67**	**406.280,90**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Notas 9.2	1.155,80	1.155,80
Deudores varios	Notas 9.2	199.940,82	113.664,43
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	565.406,05	291.460,67
Inversiones financieras a corto plazo	**Notas 9.2**	**0,00**	**0,00**
Periodificaciones a corto plazo		**0,00**	**0,00**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 10**	**76.868,51**	**21.594,13**
TOTAL ACTIVO		**12.395.946,74**	**9.463.128,19**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	**Nota 12**	**3.443.821,04**	**4.946.318,83**
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		**3.723.145,66**	**5.222.499,67**
Capital	**Nota 12.1**	**9.965.512,50**	**9.965.512,50**
Prima de emisión	**Nota 12.3**	**6.443.435,17**	**6.443.435,17**
Reservas de la Sociedad Dominante	**Nota 12.2**	**(10.301.021,30)**	**(9.507.020,37)**
Reservas en Sociedades Consolidadas		**(870.841,09)**	**(868.128,02)**
Acciones de la Sociedad Dominante	**Nota 12.4**	**(920,17)**	**(349,60)**
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**(1.513.019,45)**	**(810.950,01)**
Socios externos	**Nota 2**	**(279.324,62)**	**(276.180,84)**
PASIVO NO CORRIENTE		**358.771,67**	**471.824,65**
Provisiones a largo plazo	**Nota 13.1**	**0,00**	**113.052,98**
Deudas a largo plazo	**Nota 14.2**	**320.000,00**	**320.000,00**
Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Otros pasivos financieros		320.000,00	320.000,00
Pasivos por arrendamientos no corrientes	**Nota 8**	**38.771,67**	**38.771,67**
PASIVO CORRIENTE		**8.593.354,03**	**4.044.984,71**
Provisiones a corto plazo	**Nota 13.1**	**0,00**	**0,00**
Deudas a corto plazo	**Nota 14.1**	**6.420.649,78**	**1.692.088,28**
Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Otros pasivos financieros		6.420.649,78	1.692.088,28
Pasivos por arrendamientos corrientes	**Nota 8**	**49.728,28**	**49.728,28**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.022.975,97**	**2.303.168,15**
Proveedores	Nota 14.1	6.218,83	7.059,82
Otros acreedores	Nota 14.1	1.814.955,62	2.022.585,19
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	201.801,52	273.523,14
Anticipos de clientes	Nota 14.1	**100.000,00**	**0,00**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**12.395.946,74**	**9.463.128,19**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances consolidados, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la Memoria Anual consolidada adjunta que consta de 22 Notas

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025 Y 2024

(Expresados en euros)

	Nota de la Memoria	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 16.1**	**-**	**902.030,37**
Ventas		-	890.030,37
Prestación de servicios		-	12.000,00
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**Nota 16.2**	**2.751.829,73**	**1.082.047,08**
Aprovisionamientos	**Nota 16.2**	**(2.670.115,63)**	**(1.094.047,08)**
Consumo de mercaderías		(2.670.115,63)	(1.094.047,08)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	-
Otros ingresos de explotación		**-**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal	**Nota 16.3**	**(415.631,67)**	**(431.742,06)**
Sueldos, salarios y asimilados		(368.891,34)	(386.098,37)
Cargas sociales		(46.740,33)	(45.643,69)
Otros gastos de explotación		**(684.378,87)**	**(907.828,34)**
Servicios exteriores	Nota 16.4	(600.722,53)	(870.168,26)
Tributos		(83.656,34)	(37.660,08)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13	-	-
Amortización del inmovilizado	**Nota 6 y 8**	**(36.981,14)**	**(36.981,14)**
Excesos de provisiones	**Nota 13.1**	**-**	**-**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		**-**	**-**
Otros resultados		**4.175,50**	**(32.327,23)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(1.051.102,08)**	**(518.848,40)**
Ingresos financieros	**Nota 16.5**	**8.052,98**	**(0,80)**
De valores negociables y otros instrumentos financieros.		8.052,98	(0,80)
Gastos financieros	**Nota 16.5**	**(200.200,55)**	**(292.100,81)**
Deterioro y result. por enajenaciones de intrumentos financieros	**Nota 16.5**	**(274.236,70)**	**-**
Resultados por enajenaciones y otros		(274.236,70)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(466.384,27)**	**(292.101,61)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
Impuestos sobre beneficios.	**Nota 15.4**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**(1.513.019,45)**	**(810.950,01)**
Resultado atribuido a socios externos		**(4.466,90)**	**-**
BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN			
De operaciones continuadas	**Nota 5.16**		
Básico		(0,05)	(0,02)
Diluido		(0,05)	(0,02)

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances consolidados, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la Memoria Anual consolidada adjunta que consta de 22 Notas

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025 Y 2024

(Expresado en euros)

	2025	2024
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	**(1.513.019,45)**	**(810.950,01)**
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos	**(4.466,90)**	**-**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025 Y 2024

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Socios externos	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	**4.666.536,00**	**6.072.041,92**	**(7.818.005,09)**	**(865.096,23)**	**(349,60)**	**(1.561.417,31)**	**(276.180,84)**	**217.528,85**
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(810.950,01)	-	(810.950,01)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(1.555.564,47)	(3.031,79)	-	1.561.417,31	-	2.821,05
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(133.450,81)	-	-	-	-	(133.450,81)
Ampliaión de capital	5.298.976,50	371.393,25	-	-	-	-	-	5.670.369,75
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(9.507.020,37)**	**(868.128,02)**	**(349,60)**	**(810.950,01)**	**(276.180,84)**	**4.946.318,83**
Ajustes por errores 2024						-		-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2025	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(9.507.020,37)**	**(868.128,02)**	**(349,60)**	**(810.950,01)**	**(276.180,84)**	**4.946.318,83**
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(1.513.019,45)	(4.466,90)	(1.517.486,35)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(806.913,82)	(2.713,07)	-	810.950,01	(1.323,12)	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	12.912,89	-	(570,57)	-	2.646,24	14.988,56
Ampliaión de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(10.301.021,30)**	**(870.841,09)**	**(920,17)**	**(1.513.019,45)**	**(279.324,62)**	**3.443.821,04**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances consolidados, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la Memoria Anual consolidada adjunta que consta de 22 Notas

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025 Y 2024

(Expresado en euros)

	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**
2. Ajustes al resultado	**94.653,72**	**250.967,84**
Amortización del inmovilizado	36.981,14	36.981,14
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Variación de provisiones	(113.052,98)	(56.947,02)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Ingresos financieros	(8.052,98)	0,80
Gastos financieros	200.200,55	292.100,81
Otros resulados	(21.422,01)	(21.167,89)
3. Cambios en el capital corriente	**(3.048.183,68)**	**1.612.179,15**
Existencias	(2.507.769,73)	(1.185.407,08)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(360.221,77)	2.387.938,21
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(280.192,18)	409.648,02
Otros pasivos corrientes	100.000,00	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(192.147,57)**	**(292.101,61)**
Pago de intereses	(200.200,55)	(292.100,81)
Cobro de intereses	8.052,98	(0,80)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(4.663.163,88)**	**760.095,37**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	**(9.552,67)**	**-**
Inmovilizado intangible	(8.552,67)	-
Otros activos financieros	(1.000,00)	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(9.552,67)**	**-**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**(570,57)**	**5.536.918,94**
Ampliación de capital	-	5.536.918,94
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(570,57)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**4.728.561,50**	**(6.752.824,23)**
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otras	4.728.561,50	1.077.962,40
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	-	(7.830.786,63)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Dividendos	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**4.727.990,93**	**(1.215.905,29)**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**55.274,38**	**(455.809,92)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	21.594,13	477.404,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	76.868,51	21.594,13

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances consolidados, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjuntos y la Memoria Anual consolidada adjunta que consta de 22 Notas

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Actividad del Grupo

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Con fecha 3 de noviembre de 2015 el Consejo de Administración aprobó el traslado de su domicilio social a la calle Almagro 14, Madrid.

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), si bien a la fecha la Sociedad no ha solicitado acogerse a dicho régimen.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.

2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en el territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

4. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.

5. La urbanización de terrenos y parcelas.

6. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración y enajenación de títulos valores.

7. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.

8. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.

9. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos.

La Sociedad Dominante como cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2025, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria y con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2018/815 de la Comisión Europea, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2025.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

2. Consolidación

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2025, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, y sobre las que a su vez (NIIF 10) hay ausencia de poder por la situación económica y jurídica en la que se encuentran (en liquidación o sin actividad), figurando su detalle en la Nota 9.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2025 y 2024, es el siguiente:

Ejercicio 2025

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Promociones Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.	90	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global
Belaunde Dos Ibérica, S.L.U.	100	Integración global
Sgonico Inversiones, S.L.	40	Integración global
Ayco Residencial Naranco, S.L.U.	100	Integración global
Crechio Inversiones, S.L.U.	100	Integración global

Ejercicio 2024

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Promociones Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.	90	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global
Belaunde Dos Ibérica, S.L.U.	100	Integración global
Sgonico Inversiones, S.L.U.	100	Integración global

Durante el ejercicio 2025 el perímetro de consolidación se ha visto modificado por la incorporación de las sociedades dependientes Ayco Residencial Naranco, S.L.U. y Crechio Inversiones, S.L.U., en la que la Sociedad Dominante participa en un 100%, así como por la reducción en un 60% del porcentaje de participación en la sociedad dependiente Sgonico Inversiones, S.L. Durante el ejercicio 2024 no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 2, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del Consejo de Administración celebrado el 31 de marzo de 2026.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2025.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

El Grupo adoptó las NIIF-UE al 1 de enero de 2004 y aplicó en dicha fecha la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Desde el 1 de enero de 2025, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

Adoptadas por la Unión Europea		**Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:**
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Aclara los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pagos electrónicos, los criterios de clasificación de ciertos activos financieros e introduce nuevos requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales Volumen 11	El objetivo de estas mejoras es conseguir una mayor calidad de las normas incluyendo aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios destinados a mejorar la coherencia de diversas normas.	1 de enero de 2026

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea con entrada en vigor desde el 1 de enero de 2025 no han tenido impacto significativo en los estados financieros consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		**Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:**
Modificaciones y/o interpretaciones		
NIIF 18 Presentación y desglose de Estados financieros	Se establecen nuevos requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando a la NIC 1 actualmente en vigor.	1 de enero de 2027

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al próximo ejercicio

3.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

Los datos expresados en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario, se expresan en euros.

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4 y 5.6).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El valor recuperable de las existencias (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.8 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2025, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024. Asimismo, la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios. Ello ha provocado, entre otros aspectos, que al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto consolidado se sitúe por debajo de la mitad del capital social con un importe de 3.444 miles de euros que lo sitúa en un 34,56% sobre la cifra del capital social (4.946 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, 49,63% sobre la cifra del capital social).

No obstante, el nivel medio de pérdidas de los últimos ejercicios, se ha venido reduciendo como consecuencia de la importante reestructuración realizada a lo largo del ejercicio 2022, básicamente en su cartera de activos inmobiliarios que supuso la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos, con margen suficiente que permitió a su vez la cancelación de deuda financiera (por importe de 7.831 miles de euros) y la correspondiente reducción del gasto financiero asociado a la misma cuya visibilidad se puso de manifiesto significativamente en el ejercicio 2023, así como la generación y mantenimiento de tesorería para acometer nuevas inversiones. Por ello, la Dirección del Grupo elaboró un nuevo plan de negocio para los próximos ejercicios, en concreto una primera fase de 2023 a 2026, el cual se encuentra actualmente en ejecución por fases y en constante actualización en función de las nuevas oportunidades de negocio identificadas, y que parte de la mencionada reestructuración iniciada ya en el ejercicio 2022.

En este sentido, las acciones emprendidas por los administradores del Grupo durante los ejercicios 2024 y 2025 supondrán una mejora sustancial del Patrimonio Neto consolidado, así como el asentamiento de las bases para un plan de negocio más sostenible a largo plazo, el cual proyecta beneficios en años venideros rompiendo así la media histórica reciente.

Para impulsar esa senda hacia la generación de beneficios a través del desarrollo de sus proyectos y asegurar una mayor capitalización de la compañía y un mayor acceso a financiación bancaria el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha previsto acordar para la próxima sesión del Consejo de Administración que tendrá lugar el próximo 29 de abril de 2026 ejecutar un aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de mayo de 2025, por el cual se facultó al Consejo de Administración para aumentar el capital social hasta un máximo de la mitad del capital social y dentro de un plazo de cinco años. Esta ampliación de capital supondrá una aportación de 4.400 miles de euros que vendrán a acelerar la marcha de los proyectos en cartera, así como a posibilitar la señalización y compra de proyectos nuevos. Paralelamente, en la misma Junta de Accionistas de mayo de 2025 se aprobó la emisión de deuda convertible que la sociedad actualmente proyecta en 2.900 miles de euros y prevé su suscripción en el tercer trimestre de 2026. Igualmente, Ayco pretende lanzar capitalizaciones adicionales en el corto plazo que vengan a impulsar su plan de negocio y las distintas líneas de negocio.

La marcha del Grupo muestra cómo la primera fase del plan de negocio que se elaboró para el período 2023 a 2026 ha lanzado ya varios de los proyectos en cartera, y ha permitido incorporar proyectos nuevos para los que ya se han pedido licencia de construcción como es el caso, entre otros, de Ribadesella (a través de su sociedad dependiente Sgonico Inversiones, S.L.) o Almacenes Industriales en Oviedo (a través de su sociedad dependiente Ayco Residencial Naranco, S.L.).

En particular, la promoción de "Las Terrazas de Ribadesella" ha visto comenzadas las obras de urbanización en el último trimestre de 2025 y ejecutada su primera fase al tiempo que se ha permitido firmar el 34% de reservas durante el último semestre de 2025 suponiendo unas ventas de unos 5.400 miles de euros. La conversión de esas reservas en contratos de compraventa durante el segundo trimestre de 2026 supondrá unos anticipos adicionales a la filial Sgónico Inversiones S.L. de unos 824.miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha solicitado licencia de construcción para el proyecto de Almacenes Industriales en Oviedo a través de su filial Residencial Naranco S.L.U. en el primer trimestre de 2025, y se espera una rápida comercialización dada la gran demanda de ese tipo de viviendas en la ciudad de Oviedo y dado el alto interés comprador recibido hasta la fecha.

El proyecto de co-living de Torrejón, promovida a través de la sociedad dependiente Crechio Inversiones, S.L.U., actualmente ya cuenta con la modificación del proyecto básico terminada en octubre de 2025 que se ha adaptado a la tipología del apetito inversor dentro de varios fondos de inversión interesados en el proyecto, y se procederá a la petición de licencia durante el tercer trimestre de 2026. Este terreno se terminó de elevar a público en noviembre de 2026 y se ha incorporado al balance de la compañía.

Santa Margarita (La Línea Nota 11), uno de los activos que formarán parte de la línea de negocio de "senior living" y que ya ha visto más avances en las obras de urbanización durante el ejercicio 2024 y 2025 consolidando así la zona urbanística desde el punto de vista comercial. La compañía ha contratado al estudio arquitectónico de BGY, experto en Senior Living, para conjuntamente diseñar un proyecto de unas 180 unidades que se espera se lance durante el segundo semestre de 2026.

El proyecto de Paiporta (Valencia), sobre los que se tienen derechos de opción de compra, ha generado un gran número de contactos comerciales convirtiéndose durante el último trimestre de 2025 en una lista de potenciales compradores de alrededor del 50% del total de las 57 unidades proyectadas. Actualmente se están proyectando los presupuestos de obras con diferentes contratas de cara al comienzo de la ejecución del proyecto.

El Vicario I fase V (Ojén-Málaga). La Sociedad Dominante cuenta con derechos de edificabilidad de 2.000 metros cuadrados dentro de uno de los Planes Parciales de la zona. Un solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga. La sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el terreno del Vicario. A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga. La compañía ha iniciado los trámites para que el Ayuntamiento de Ojén adjudique esos derechos de edificabilidad en alguno de sus planes parciales y poder así valorar el tipo de proyecto a desarrollar en la zona.

En este sentido, y considerando los factores anteriores relativos a la ejecución de los proyectos inmobiliarios del Grupo, su continuidad está condicionada al cumplimiento del plan de negocio elaborado, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y continuar con su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos y financiación bancaria. Este plan de negocio que se encuentra en constante actualización está incorporando nuevas líneas de negocio como por ejemplo el lanzamiento del "senior living" como sector estratégico para el Grupo en los próximos años. El Grupo ha promovido la creación de la primera gestora especializada en "senior living" en España hasta la fecha, la creación de "Altavita" en noviembre de 2025, una joint venture entre Hesperiaworld y el grupo norte americano Oneeighty, que gestionará los activos inmobiliarios que el Grupo promueva en ese sector. La compañía contempla una lista de cinco primeros proyectos potenciales que supondrían una inversión de unos 220.000 miles de euros en los próximos cinco años y cuya cartera ya está siendo estudiada por varios fondos de inversión que han mostrado interés cierto en participar en la financiación de la misma. Esta línea de negocio dotará a la compañía de un proyecto sólido, de gran demanda en España, y generador de rentas a largo plazo lo que vendrá a estabilizar su balance y cuenta de resultados.

El Grupo continúa activamente estudiando nuevas oportunidades tanto en la promoción residencial de viviendas para la venta, como en el sector de coliving, y con especial énfasis en el sector de senior living que parecería estar en fase de aceleración en el conjunto del mercado español.

En base a todo lo indicado anteriormente, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	Euros
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal	-	-
A reserva voluntaria	-	-
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.068.379,46)	(794.000,93)
TOTAL	**(1.068.379,46)**	**(794.000,93)**

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2025 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 21.531,41 euros (21.531,41 euros en el ejercicio 2024).

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	12,00 - 25,00	4,00 - 8,33
Otro inmovilizado material	25	4

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, que coincide con la de los elementos de inmovilizado material (véase Nota 5.2).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil, como promedio, de los diferentes elementos.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor recuperable se calcula para cada unidad generadora de efectivo, efectuando los cálculos de deterioro elemento a elemento, de forma individualizada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no posee activos clasificados en esta categoría como consecuencia de la enajenación de la totalidad de los mismos a terceros en ejercicios anteriores.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

El Grupo alquila la oficina en la que radica su sede social. Los contratos de alquiler se hacen normalmente para plazos fijados de 3 a 5 años, si bien pueden tener opciones de prórroga anual. Los plazos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen un rango amplio de términos y condiciones diferentes. Los acuerdos de arrendamiento no imponen "covenants", pero los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para obtener préstamos.

El Grupo desde el 1 de enero de 2022, registra los arrendamientos operativos como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre la base del valor actual. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar
- los pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, y
- los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar, se usa el tipo incremental de endeudamiento, siendo el tipo que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico similar con términos y condiciones similares.

Dada la naturaleza de los activos por derecho de uso, el coste inicial reconocido se compone esencialmente de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, no siendo relevantes, por lo general, los costes directos iniciales o de restauración. Asimismo, tampoco existen pagos variables por arrendamiento diferentes a los que dependan de un tipo o tasa.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de escaso valor se reconocen sobre una base lineal como un gasto en resultados. Arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

5.6 Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, son clasificados por la Sociedad mayoritariamente en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a coste amortizado.

2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En esta categoría se clasifican:

a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Valoración inicial.

Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

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

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

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro.

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que procede de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial.

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante mantiene 1.191 acciones propias valoradas por un importe de 920,17 euros. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 349,60 euros. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante realizó transacciones con acciones propias (esclavamente adquisición) por importe total de 570,57 euros correspondientes a 1.001 títulos habiendo sido adquiridas por un valor unitario de 0.57 euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no realizó transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2025 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0036% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0006% en 2024).

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que el Grupo:

a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha activado gastos financieros por importe de 59.988,95 euros (Ver Nota 11) (163.819,92 euros para el ejercicio 2024)

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2025 la valoración de los activos más significativos de su cartera inmobiliaria a través de Agrupación Técnica de Valor, S.A., Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2025.

5.8 Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.9 Ingresos y gastos

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF 15 los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes y servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (terrenos y solares y/o promociones terminadas, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas con la entrega de la posesión de los inmuebles, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.11 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2025 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Transacciones con vinculadas

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.14 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.15 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5.16 Resultado por acción

Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2025	2024
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	(1.513.019,45)	(810.950,01)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	33.218.375	33.218.375
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	(0,05)	(0,02)

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente:

Ejercicio 2025:

	Euros			
	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Coste:				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.419,40	-	-	131.419,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	246.280,01	-	-	246.280,01
Amortización acumulada:				
Construcciones	(1.282,00)	-	-	(1.282,00)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(113.184,38)	-	-	(113.184,38)
Equipos proceso de información	(131.419,40)	-	-	(131.419,40)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	(394,23)	-	-	(394,23)
	(246.280,01)	-	-	(246.280,01)
Neto	**-**	**-**	**-**	**-**

Ejercicio 2024:

	Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Coste:				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.419,40	-	-	131.419,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	246.280,01	-	-	246.280,01
Amortización acumulada:				
Construcciones	(1.282,00)	-	-	(1.282,00)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(113.184,38)	-	-	(113.184,38)
Equipos proceso de información	(131.419,40)	-	-	(131.419,40)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	(394,23)	-	-	(394,23)
	(246.280,01)	-	-	(246.280,01)
Neto	**-**	**-**	**-**	**-**

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	2025	2024
Construcciones	1.282	1.282
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	44.332	44.332
Mobiliario	66.851	66.851
Equipos proceso de información	131.419	131.419
Elementos de transporte	-	-
Otro inmovilizado material	394	394
	246.280	**246.280**

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente es adecuada.

7. Inversiones inmobiliarias

Durante los ejercicios 2025 y 2024 este epígrafe del balance de situación no presenta movimientos ni tampoco saldos al cierre de ambos ejercicios.

Con fecha 30 de abril de 2019, el Grupo enajenó el último activo de su propiedad clasificado dentro del epígrafe de Inversiones inmobiliarias. En este sentido, la sociedad del Grupo, Byblos Costa del Sol, S.L., formalizó la venta a terceros del complejo hotelero ubicado en Mijas (Málaga). Dicha transacción quedó formalizada mediante contrato de compraventa en el que se estableció una remuneración adicional e independiente al precio de venta, y cuyo devengo y cobro queda sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones y objetivos por parte del comprador en la ejecución del proyecto hotelero. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el comprador ha manifestado que las condiciones y mecanismos para su cálculo continúan vigentes según lo establecido en el acuerdo de compraventa.

8. Activos por derecho de uso (Arrendamientos operativos)

Activos por derecho de uso (Arrendamiento operativo)

El desglose del saldo y los movimientos de este epígrafe del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación, en euros:

Ejercicio 2025:

	Euros			
	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Coste:				
Oficinas	106.570,43	36.981,14	(36.981,14)	106.570,43
	106.570,43	36.981,14	(36.981,14)	106.570,43
Amortización acumulada:				
Oficinas	(33.883,73)	(36.981,14)	36.981,14	(33.883,73)
	(33.883,73)	(36.981,14)	36.981,14	(33.883,73)
Neto	**72.686,70**	**-**	**-**	**72.686,70**

Ejercicio 2024:

	Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Coste:				
Oficinas	104.779,90	38.771,67	(36.981,14)	106.570,43
	104.779,90	38.771,67	(36.981,14)	106.570,43
Amortización acumulada:				
Oficinas	(33.883,73)	(36.981,14)	36.981,14	(33.883,73)
	(33.883,73)	(36.981,14)	36.981,14	(33.883,73)
Neto	**70.896,17**	**1.790,53**	**-**	**72.686,70**

Este epígrafe incluye los activos correspondientes a los contratos de arrendamiento de las oficinas de la Sociedad. (Ver Nota 5.5). Las adiciones del ejercicio 2025 y 2024 corresponden a las actualizaciones realizadas por el reconocimiento de la prórroga tácita por un año adicional en el arrendamiento de las oficinas de la Sociedad, reconociéndose como bajas los periodos previos vencidos.

Los pagos realizados en el ejercicio 2025 en concepto de arrendamiento de las oficinas de la Sociedad han ascendido a 54.562,81 euros (51.858,40 euros en el ejercicio 2024).

El detalle de los pasivos por arrendamiento a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación, junto con sus vencimientos, en euros:

	Euros	
	Valor Nominal	
Pasivos por arrendamiento	2025	2024
Menos de un año	49.728,28	49.728,28
Entre uno y cinco años	38.771,67	38.771,67
	88.499,95	**88.499,95**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad Dominante se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2018, con duración de cinco años a partir de la fecha del contrato y el cual se renueva tácitamente por períodos anuales.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos y partidas a cobrar		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a valor razonable	3.116,99	3.116,99	-	-	3.116,99	3.116,99
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.876,69	3.876,69	4.876,69	3.876,69
	3.116,99	**3.116,99**	**4.876,69**	**3.876,69**	**7.993,68**	**6.993,68**

Instrumentos de Patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en instrumentos de patrimonio no consolidadas en las que el Grupo mantiene un porcentaje igual o superior al 5% es la siguiente (información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2025

Denominación	Actividad	Porcentaje de Partici-pación	Euros								
							Valor en Libros				
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente	VNC Participacion
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(21.185,67)	(268,10)
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	-	1,20
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	-	1,20
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	-	-
Residencia Senior Ca´n Picafort	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-	3.381,69
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	-	-
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	(1.647,90)	1.352,10	1,00	-	-	-	1,00
			3.352.674,00	**-**	**(3.696.679,90)**	**(344.005,90)**	**6.650.036,08**	**-**	**(6.625.733,42)**	**(21.185,67)**	**3.116,99**

Ejercicio 2024

Denominación	Actividad	Porcentaje de Partici-pación	Euros								
							Valor en Libros				
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente	VNC Participacion
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(21.185,67)	(268,10)
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	-	1,20
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	-	1,20
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	-	-
Residencia Senior Ca´n Picafort	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-	3.381,69
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	-	-
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	(1.647,90)	1.352,10	1,00	-	-	-	1,00
			3.352.674,00	**-**	**(3.696.679,90)**	**(344.005,90)**	**6.650.036,08**	**-**	**(6.625.733,42)**	**(21.185,67)**	**3.116,99**

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado deterioros en dichas sociedades participadas.

Créditos y partidas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo incluye en la presente partida 4.876,69 euros y 3.876,69 euros respectivamente, en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos y partidas a cobrar		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	-	-	201.096,62	114.820,23	201.096,62	114.820,23
	-	**-**	**201.096,62**	**114.820,23**	**201.096,62**	**114.820,23**

Créditos y partidas a cobrar

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Créditos por operaciones comerciales:		
Clientes	1.155,80	1.155,80
Deudores terceros	199.940,82	113.664,43
	201.096,62	114.820,23
Créditos por operaciones no comerciales:		
Fianzas y depósitos	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-
	-	-
	201.096,62	**114.820,23**

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el valor razonable de los créditos concedidos y cuentas por cobrar registradas no difiere significativamente de su coste contable.

Los importes registrados en el epígrafe "Deudores terceros" a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde principalmente a provisiones de fondos entregadas a notarias, registros y gestorías para la tramitación de escrituras relativas al curso normal de sus operaciones societarias y de sus activos inmobiliarios.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por su Alta Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez fundamentalmente. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a. Riesgo de crédito:

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance consolidado netos de deterioros por insolvencias, las cuales son estimadas por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Como norma general, el Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre del ejercicio 2025 por un importe de 76.868,51 euros (21.594,13 euros al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 469 miles de euros el cual estaba generando tensiones de liquidez por la composición del mismo (principalmente existencias en su activo corriente, 70%, y deuda vencida en su pasivo corriente, 86%). En este sentido, el Grupo se encuentra actualmente en la ejecución del plan de negocio elaborado, iniciado ya en el ejercicio 2022 y que se extiende a los próximos ejercicios, cuyo inicio supuso durante los ejercicios 2022 y 2023 una importante reestructuración de su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos y la simultanea cancelación de deuda financiera asociada a la financiación de dichos activos, habiendo constituido estas operaciones el primer paso del plan de negocio elaborado, aliviando así en parte las tensiones de liquidez y la composición del fondo de maniobra. Asimismo, parte integrante del plan de negocio está compuesto, por un lado, en operaciones de obtención de financiación ajena adicional, habiéndose formalizado por la Sociedad Dominante un préstamo participativo en noviembre de 2023 por importe de 800.000,00 euros, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.114 miles de euros, por otro lado la realización por la Sociedad Dominante de nuevas ampliaciones de capital tanto por capitalización de deuda como por subsiguientes aportaciones dinerarias, habiéndose realizado en el ejercicio 2024 dos de dichas ampliaciones de capital, una por compensación de créditos por importe de 4.556.190,00 euros en el mes de julio de 2024 y otra por aportación dineraria por importe de 742.786,50 euros con una prima de emisión de 371.393,25 euros en noviembre de 2024 (Ver Nota 12) para la captación de recursos propios, y por otro lado, el desarrollo de proyectos inmobiliarios actualmente en cartera para los cuales es requisito necesario contar con las operaciones estructurales previas descritas para su financiación. Estos hechos han generado una mejora en el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2024 situándose en un saldo positivo de 5.332 miles de euros y que ha supuesto una variación significativa en su composición al suponer una minoración de sustancial de la deuda del pasivo corriente al cierre del ejercicio 2024. Como continuación del mencionado plan de negocio, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha formalizado con terceros diversos préstamos con garantía hipotecaria sobre activos inmobiliarios registrados en existencias (Nota 11 y Nota 14) por importe total de 5.131 miles de euros, para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios en cartera y la adquisición de activos inmobiliarios adicionales (Terreno en Torrejon de Ardoz). De esta forma el fondo de maniobra se sitúa con un saldo positivo de 3.707 miles de euros a cierre del ejercicio 2025 (principalmente existencias en su activo corriente, 92%, y deuda en su pasivo corriente, 52%)

c. Riesgo de tipo de interés:

El Grupo está expuesto, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d. Riesgo de tipo de cambio:

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

11. Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

		Euros			
	31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2025
Terrenos y solares	8.779.162,95	1.854.509,22	-	-	10.633.672,17
Promociones en curso	926.859,12	897.320,51	-	-	1.824.179,63
Promociones terminadas	-	-	-	-	-
Deterioro	(1.578.055,26)	-	-	-	(1.578.055,26)
Anticipo a proveedores	821.119,12	122.000,00	(366.060,00)	-	577.059,12
	8.949.085,93	**2.873.829,73**	**(366.060,00)**		**11.456.855,66**

Las altas registradas en terrenos y solares, y promociones en curso durante el ejercicio 2025 corresponden principalmente a las siguientes operaciones:

- Operación de compra. Corresponde principalmente al Solar sito en la calle Valle del Cabriel número 4 en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid) formalizado mediante escrituras pública de fecha 1 de octubre de 2025 por un valor de coste de 1.800.000,00 euros más gastos imputables a la adquisición por importe de 54.509,22 euros. Adquirida a terceros ajenos al grupo, quedando pendiente de pago la cantidad de 512.500,00 euros mediante pagares por importe de 380.000,00 euros y 132.500,00 euros con vencimientos 1 de diciembre de 2025 y 1 de abril de 2026 respectivamente.

- Promociones en curso. Corresponde principalmente a obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación en los terrenos propiedad de la Sociedad en la localidad de La Línea de la Concepción, habiendo girado el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción las correspondientes liquidaciones por las obras realizadas por un importe total de 287.439,54 euros, así como a gastos de gestión de licencias y honorarios técnicos en los proyectos de Torrejón y Ribadesella por importes de 192.369,11 euros y 297.954,03 euros respectivamente.

  Activación de gastos financieros por importe de 59.988,95 euros correspondientes a los intereses devengados del préstamo hipotecario concedido por terceros para la adquisición de los terrenos en el término municipal de Ribadesella (Asturias) parcelas Uno y Dos (Ver Nota 14.1)

Ejercicio 2024

		Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2024
Terrenos y solares	8.443.162,95	336.000,00	-	-	8.779.162,95
Promociones en curso	180.812,04	746.047,08	-	-	926.859,12
Promociones terminadas	-	-	-	-	-
Deterioro	(1.578.055,26)	-	-	-	(1.578.055,26)
Anticipo a proveedores	717.759,12	115.360,00	(12.000,00)	-	821.119,12
	7.763.678,85	**1.197.407,08**	**(12.000,00)**		**8.949.085,93**

Las altas registradas en terrenos y solares, y promociones en curso durante el ejercicio 2024 corresponden principalmente a las siguientes operaciones:

- Operación de compra. Solar sito en la calle Almacenes Industriales número cinco de la ciudad de Oviedo (Asturias) formalizado mediante escrituras pública de fecha 16 de julio de 2024 por un valor de coste de 336.000,00 euros. Adquirida a terceros ajenos al grupo y cuyo pago fue realizado en el momento de formalización de la escritura pública.
- Obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación en los terrenos propiedad de la Sociedad en la localidad de La Línea de la Concepción, habiendo girado el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción las correspondientes liquidaciones por las obras realizadas por un importe total de 582.227,16 euros.

  Activación de gastos financieros por importe de 163.819,92 euros correspondientes a los intereses devengados del préstamo hipotecario concedido por terceros para la adquisición de los terrenos en el término municipal de Ribadesella (Asturias) parcelas Uno y Dos (Ver Nota 14.1)

Por su parte, el movimiento registrado dentro del epígrafe de anticipos a proveedores durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Descripción	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Obras garaje Puerta de Hierro	3.949,00	-	-	3.949,00
Opción suelo Paiporta (Valencia)	543.110,12	-	-	543.110,12
Opción proyecto Torrejón	269.060,00	92.000,00	(361.060,00)	-
Anticipo Ribadesella	-	-	-	-
Reserva Solar Oporto (Asturias)	5.000,00	-	(5.000,00)	-
Opción Solar Oviedo Postigo (Asturias)	-	30.000,00	-	3.000,00
	821.119,12	**122.000,00**	**(366.060,00)**	**577.059,12**

Ejercicio 2024

Descripción	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Obras garaje Puerta de Hierro	3.949,00	-	-	3.949,00
Opción suelo Paiporta (Valencia)	489.810,12	53.300,00	-	543.110,12
Opción proyecto Torrejón	212.000,00	57.060,00	-	269.060,00
Anticipo Ribadesella	12.000,00	-	(12.000,00)	-
Reserva Solar Oporto (Asturias)	-	5.000,00	-	5.000,00
	717.759,12	**115.360,00**	**(12.000,00)**	**821.119,12**

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han activado intereses financieros en las construcciones por importe de 59.988,95 y 163.819,92 euros.

El detalle del coste bruto por localización geográfica de las existencias que posee el Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2025

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	Tipo de Garantía
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	1.001.785,57	-	6.453.787,32	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	-
Parcelas Uno y Dos Ribadesella (Asturias)	2.372.856,37	552.715,32	-	2.925.571,69	-
Solar Oviedo (Asturias)	356.040,00	-	-	356.040,00	Hipotecaria
Terrenos Torrejon (Madrid)	1.834.469,22	230.869,11	-	2.065.338,33	Hipotecaria
	10.633.672,17	**1.824.179,63**	**-**	**12.457.851,80**	

El Grupo ha realizado durante el ejercicio 2025 la valoración de los activos más significativos de su cartera inmobiliaria a través de Agrupación Técnica de Valor, S.A., Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Las tasaciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas al 31 de diciembre de 2025.

La Parcela Uno ubicada en Ribadesella incluye un compromiso firme de permuta por edificación futura de una vivienda de 80 m^2. Dicho compromiso ha sido valorado por un importe de 120 miles de euros (Nota 14.2).

Ejercicio 2024

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	Tipo de Garantía
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	714.346,07	-	6.166.347,82	-
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	-
Parcelas Uno y Dos Ribadesella (Asturias)	2.372.856,37	173.703,42	-	2.546.559,79	-
Solar Oviedo (Asturias)	336.000,00	-	-	336.000,00	-
	8.779.162,95	**926.859,12**	**-**	**9.706.022,07**	

El Grupo ha realizado durante el ejercicio 2024 la valoración de los activos más significativos de su cartera inmobiliaria a través de Agrupación Técnica de Valor, S.A., Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Las tasaciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas al 31 de diciembre de 2024.

La Parcela Uno ubicada en Ribadesella incluye un compromiso firme de permuta por edificación futura de una vivienda de 80 m^2. Dicho compromiso ha sido valorado por un importe de 120 miles de euros (Nota 14.2).

12. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social está constituido por 33.218.375 acciones de 0,30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con un porcentaje de participación relevante, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Eurofondo	15.187.300	45,72%
Alpha Luna LLC	2.817.710	8,48%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	7,99%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	4,36%
Jose María de Arcas Castro	1.111.111	3,34%
Rutaced LLC	1.083.333	3,26%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	8.913.634	26,83%
	33.218.375	**100%**

La Sociedad a los efectos del artículo 111 de la Ley de Mercado de Valores cuenta con un accionista con % de derechos de voto igual o superior al 30%.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2025 y 2024 era 0,57 euros por acción.

Ampliación de capital

Con fecha 26 de junio de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con cargo a créditos por importe de 4.556.190,00 euros mediante la creación de 15.187.300 acciones de 0,30 euros nominal cada una sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Esta operación de ampliación con cargo a créditos tiene su origen en el crédito que Ayco tenía pendiente de pago a favor de Varia Structured Opportunities, S.A. (en adelante "Varia") que ascendía a 4.756.190,00 euros.

En este sentido, Ayco suscribió el 24 de diciembre de 2022 un acuerdo con Varia y Eurofondo, S.A. mediante el cual Eurofondo se comprometió a adquirir dicho crédito a Varia en el importe de 4.556.190,00 euros, que es íntegramente líquido, vencido y exigible, para posteriormente capitalizarlo mediante un aumento de capital por compensación de créditos, acuerdo que fue elevado público el 22 de junio de 2023. El aumento aprobado fue asumido y desembolsado por Eurofondo mediante la compensación del citado crédito formalizado en escritura pública el 2 de julio de 2024. La escritura de ampliación de capital por compensación de créditos fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2024.

Asimismo, la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital dineraria en un importe nominal de 12.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 de acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente en circulación con prima de emisión. Una vez finalizados los periodos de suscripción del aumento de capital, fueron suscritas y desembolsadas un importe nominal de 742.786,50 euros correspondientes a 2.475.955 acciones nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 0,15 euros por acción que asciende a un total de 371.393,25 euros. La escritura de ejecución del aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias fue formalizada con fecha 18 de noviembre de 2024. La escritura de ampliación de capital dineraria fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de diciembre de 2024.

12.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

	Euros	
	2025	2024
Reserva voluntaria	(782.172,02)	(781.601,45)
Reserva legal	100.148,20	100.148,20
Otras reservas	920,17	349,60
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.619.917,65)	(8.825.916,72)
Reservas de la Sociedad Dominante	**(10.301.021,30)**	**(9.507.020,37)**

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

Otras reservas

Estas reservas están formadas por una reserva indisponible de 349,60 euros por las acciones propias.

12.3 Prima de emisión

Esta reserva se originó como consecuencia de ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores. A tenor de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital esta partida del patrimonio tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

En este sentido, durante el mes de octubre de 2017 se procedió a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros.

Asimismo, en noviembre de 2016 se efectuó una ampliación de capital por importe de 4.630.939 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2024 se efectuó una ampliación de capital por importe nominal de 742.786,50 euros correspondientes a 2.475.955 acciones nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 0,15 euros por acción que asciende a un total de 371.393,25 euros. (Ver Nota 12.1)

12.4 Acciones propias

La Sociedad Dominante mantenía acciones propias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias 2024	190	1,84	349,60
Acciones propias 2025	1.191	1,29	920,17

12.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas además de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste del capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de caja del negocio.

En este sentido, tras los procesos de saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos tres ejercicios, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalle el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el ratio de apalancamiento es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Otros pasivos financieros a largo plazo	320.000,00	320.000,00
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	6.420.649,78	1.692.088,28
Deuda bruta	6.740.649,78	2.012.088,28
Menos-		
Activos financieros corrientes	-	-
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	76.868,51	21.594,13
Activos financieros	76.868,51	21.594,13
Total deuda neta	**6.663.781,27**	**1.990.494,15**
Total patrimonio neto	**3.443.821,04**	**4.946.318,83**
Apalancamiento financiero	1,93	0,40

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo y corto plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Euros				
	31-12-24	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-25
Otras responsabilidades	113.052,98	-	(113.052,98)	-	-
	113.052,98	**-**	**(113.052,98)**	**-**	**-**

El saldo al cierre del ejercicio 2024 corresponde al acuerdo alcanzado por la Sociedad y un tercero en concepto de por reclamación de honorarios. Durante el ejercicio 2025 se han realizado los pagos necesarios para cancelar el saldo.

Ejercicio 2024

	Euros				
	31-12-23	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-24
Otras responsabilidades	170.000,00	-	(56.947,02)	-	113.052,98
	170.000,00	**-**	**(56.947,02)**	**-**	**113.052,98**

El saldo al cierre de ambos ejercicios corresponde al acuerdo alcanzado por la Sociedad y un tercero en concepto de por reclamación de honorarios. Durante el ejercicio 2024 se han realizado pagos por importe de 56.947,02 euros por dicho concepto quedando al cierre del ejercicio 2024 el importe pendiente de pago.

14. Deudas (Largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas deudas a corto plazo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

		Euros	
		2025	2024
Pasivos financieros	Acreedores Comerciales	1.821.174,45	2.029.645,01
	Deudas por préstamos recibidos de terceros	2.156.800,00	-
	Otras deudas a c/p con partes vinculadas	4.236.591,98	1.385.996,40
	Otros pasivos financieros	13.466,00	296.466,00
	Otros	13.791,80	9.625,88
	Anticipos de clientes	100.000,00	-
		8.341.824,23	**3.721.733,29**

Acreedores comerciales y otros a corto plazo

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Acreedores comerciales		
Proveedores	6.218,83	7.059,82
Acreedores varios	1.814.955,62	2.022.585,19
Anticipos de clientes	-	-
	1.821.174,45	**2.029.645,01**

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe de Acreedores varios recoge principalmente la deuda mantenida por la Sociedad dominante con las sociedades Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, por importe de 949 miles de euros, derivada de la adquisición de las participaciones de la sociedad dependiente Belaunde Dos Iberica, S.L. (véase Nota 2). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025 este epígrafe también incluye la deuda mantenida con el vendedor de los terrenos ubicados en Torrejón de Ardoz (Madrid) por importe de 512 miles de euros (ver Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe de Acreedores varios recoge principalmente la deuda mantenida por la Sociedad dominante con las sociedades Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, por importe de 949 miles de euros, derivada de la adquisición de las participaciones de la sociedad dependiente Belaunde Dos Iberica, S.L. (véase Nota 2). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2024 este epígrafe también incluye una deuda mantenida con el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción como consecuencia de las Obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación en los terrenos propiedad de la Sociedad en la localidad de La Línea de la Concepción (Ver Nota 11), por un importe de 695 miles de euros (582 miles de euros de principal más intereses de apremio). Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 este epígrafe también incluye la deuda mantenida por la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U. con el Ayuntamiento de Mijas por importe de 219 miles de euros en concepto de plusvalía municipal girado en el ejercicio 2022 por la venta del Hotel Byblos que ésta realizo en ejercicios anteriores (Ver Nota 7).

Deudas financieras

El resumen al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	Euros	
	2025	2024
Préstamos	2.156.800,00	-
Efectos descontados (Nota 9.2)	-	-
	2.156.800,00	**-**

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes financiaciones a 31 de diciembre de 2025:

1. Préstamo hipotecario formalizado por la sociedad del Grupo Crechio Inversiones, S.L.U. el 1 de octubre de 2025 por importe de 1.700.000 euros con la entidad Grandson Gestoría Administrativa, S.L.P. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde el activo inmobiliario ubicado en Torrejon de Ardoz (Madrid, ver Nota 11). El plazo de vencimiento se fija en 12 meses desde la fecha de formalización, esto es, 1 de octubre de 2026, con un tipo de interés anual del 9%. Esta financiación lleva aparejada a su vez la pignoración de la totalidad de las acciones de la sociedad Crechio Inversiones, S.L.U., así como aval solidario por parte de la Sociedad Matriz del Grupo. Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado intereses por importe de 38.500,00 euros que han sido capitalizados en el epígrafe de existencias (Ver Nota 11).
2. Préstamo hipotecario formalizado por la sociedad del Grupo Ayco Residencial Naranco, S.L.U. cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe de 456.800 euros con la entidad "8 Stars, UAB". El nominal del préstamo asciende a la cantidad de 480.000 euros. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde con el solar ubicado en Oviedo (Asturias, ver Nota 11). Formalizado con fecha 31 de octubre de 2025. El plazo de vencimiento se fija en 12 meses desde la fecha de formalización, esto es, 31 de octubre de 2026, prorrogable por 6 meses adicionales, con un tipo de interés anual del 10,49%. Esta financiación lleva aparejada a su vez la pignoración de la totalidad de las acciones de la sociedad Ayco Residencial Naranco, S.L.U. Durante el ejercicio 2025 este préstamo no ha devengado intereses.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tenía formalizado préstamos con terceros.

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

Otras deudas a c/p con partes vinculadas

El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde a un préstamo participativo formalizado por la Sociedad Dominante el 30 de noviembre de 2023 con la entidad Eurofondo, S.A.U. por importe nominal de 800.000,00 euros, con vencimiento establecido el 30 de noviembre de 2024 renovable tácitamente por periodos anuales. El tipo de interés pactado se fija en un tramo fijo del 5% anual y un variable del 4% anual sobre el incremento del patrimonio neto de la Sociedad. Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 80.000,00 euros (233.954,74 euros en el ejercicio 2024). El saldo acumulado al cierre del ejercicio 2025 asciende a 1.113.954,74 euros.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 este epígrafe recoge un préstamo hipotecario concedido por la entidad Inbarsave, S.L. a la Sociedad Dominante del Grupo por un importe nominal de 1.500.000,00 euros, concedido el 24 de julio de 2025, con vencimiento establecido el 25 de noviembre de 2025. El tipo de interés pactado se fija en 15% anual. La hipoteca asociada con este préstamo se corresponde con el activo que la sociedad posee en "La Línea" (Ver Nota 11). Con fecha 30 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante ha formalizado en escritura pública la cancelación de la garantía hipotecaria y devolución del préstamo por un importe total de 1.631.301,00 euros (1.500.000,00 euros de nominal y 131.301,00 euros de intereses hasta la fecha de cancelación)

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, se incluye un saldo de 1.474.236,70 euros por deudas suscritas por la entidad dependiente Sgonico Inversiones, S.L., con la entidad Inbarsave, S.L. en concepto de cuenta corriente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 este epígrafe recoge un préstamo concedido por la entidad Star Capital Consulting, S.L. por un importe nominal de 350.000,00 euros, concedido en noviembre de 2024, con vencimiento establecido el 19 de noviembre de 2025 y prorrogable por periodos anuales tácitamente. Este préstamo y sus intereses devengados han sido parcialmente devuelto a lo largo del ejercicio 2025 arrojando un saldo a 31 de diciembre de 2025 de 148.400,54 euros (125.541,66 euros de nominal y 22.858,88 euros de intereses) El tipo de interés pactado se fija en 2% anual. Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 22.858,88 euros.

El saldo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a un préstamo participativo formalizado por la Sociedad Dominante el 30 de noviembre de 2023 con la entidad Eurofondo, S.A.U. por importe nominal de 800.000,00 euros, con vencimiento establecido el 30 de noviembre de 2024 renovable tácitamente por periodos anuales. El tipo de interés pactado se fija en un tramo fijo del 5% anual y un variable del 4% anual sobre el incremento del patrimonio neto de la Sociedad. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 233.954,74 euros.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 este epígrafe recoge un préstamo concedido por la entidad Star Capital Consulting, S.L. por un importe nominal de 350.000,00 euros, concedido en noviembre de 2024, con vencimiento establecido el 19 de noviembre de 2025 y prorrogable por periodos anuales tácitamente. El tipo de interés pactado se fija en 2% anual. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 2.041,66 euros.

Otros pasivos financieros

El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde a los saldos pendientes de devolución de intereses de dos préstamos formalizado por la Sociedad Dominante con las entidades "Apper West" y "Borello Inversiones". Los saldos pendientes al cierre del ejercicio 2025 por los mencionados conceptos ascienden a 12.000,00 euros y 1.466,00 euros respectivamente. Dichos préstamos fueron formalizados en el mes de julio de 2024 por importe nominal de 103.000,00 euros y 60.000,00 euros respectivamente habiendo sido devueltos los importes nominales de dichos préstamos a lo largo del ejercicio 2025.

El saldo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a tres préstamos formalizado por la Sociedad Dominante con las entidades "Correduria Sanz", "Apper West" y "Borello Inversiones" por importes de 120.000,00 euros, 103.000,00 euros y 60.000,00 euros respectivamente. Los intereses devengados por esta financiación ascienden en su conjunto a 13.466,00 euros. Estos préstamos han sido formalizados en julio de 2024, encontrándose vencidos a fecha de formulación de las presentas cuentas anuales.

Anticipos de clientes

El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde a cantidades recibidas por la sociedad dependiente Sgonico Inversiones, S.L. en concepto de reservas en fase de precomercialización de las futuras viviendas a desarrollar sobre los terrenos de su propiedad ubicados en Ribadesella, Asturias (Ver Nota 11).

Información sobre el Periodo medio de pago

En cumplimiento de lo previsto en la disposición adicional tercera, "Deber de información de la Ley 15/2010", y en virtud de lo previsto por la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. La Sociedad procede a suministrar la siguiente información:

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	76	7
Ratio de operaciones pagadas	75	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	77	9
	Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	3.273.809	1.502.442
Total pagos pendientes	239.244	840.826

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto.

Para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Asimismo, se informa sobre el número de facturas pagadas y volumen monetario pagado en un periodo inferior al máximo establecido por la normativa de morosidad, tal como se establece en la nueva redacción de la Disposición Adicional Tercera de "Deber de Información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, introducida en el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre:

	2025		2024	
	Importe	% sobre Total pagado	Importe	% sobre Total pagado
Nº de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido	164	96%	164	88%
Volumen monetario pagado en periodo inferior al máximo establecido	2.155.414	66%	1.255.558	83%

14.2 Deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas de deudas a largo plazo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros	-	-	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00
	-	**-**	**320.000,00**	**320.000,00**	**320.000,00**	**320.000,00**

Los pasivos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 corresponden, por un lado, al compromiso de permuta por edificación futura pactado con el vendedor de la Parcela Uno ubicada en Ribadesella por importe de 120.000,00 euros (Ver Nota 11), y, por otro lado, al compromiso alcanzado con Varia Structured Opportunities, S.A. y Eurofondo, S.A., en lo referente a la cesión del crédito que la primera ostentaba frente a Ayco, y que tal como se ha comentado en la Nota 12.1, de los 4.756.190,00 euros del total del crédito, fue cedido por 4.556.190,00 euros, quedando el resto, 200.000,00 euros pendiente de pago por parte de Ayco a Varia Structured Opportunities, S.A. que será pagadero a cuenta del crédito que Ayco mantiene pendiente de percibir por la venta del Hotel Byblos en concepto de "remuneración adicional" (Ver Nota 7) sin perjuicio de que dicho pago se hará efectivo cuando se produzca en el futuro el cobro de dicha remuneración adicional.

Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2025:

	Vencimiento años						
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Siguientes**	**Total**
Deudas financieras:	**3.656.800,00**	**1.622.637,24**	**-**	**-**	**-**	**1.113.954,74**	**6.393.391,98**
Deudas por préstamos recibidos (no vencida)	2.156.800,00	-	-	-	-	-	2.156.800,00
Otras deudas a c/p con partes vinculadas (no vencida)	-	1.622.637,24	-	-	-	1.113.954,74	2.736.591,98
Otras deudas a c/p con partes vinculadas (vencida)	1.500.000,00	-	-	-	-	-	1.500.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**1.848.432,25**	**-**	**100.000,00**	**-**	**-**	**-**	**2.655.736,89**
Proveedores (vencida)	6.218,83	-	-	-	-	-	6.218,83
Acreedores varios (vencida)	1.682.455,62	-	-	-	-	-	1.682.455,62
Acreedores varios (no vencida)	132.500,00	-	-	-	-	-	132.500,00
Otros (no vencida)	13.466,00	-	-	-	-	-	13.466,00
Otros (vencida)	13.791,80	-	-	-	-	-	13.791,80
Anticipos de clientes (no vencida)	-	-	100.000,00	-	-	-	100.000,00
Total	**5.505.232,25**	**1.622.637,24**	**100.000,00**	**-**	**-**	**1.113.954,74**	**8.341.824,23**
Pagos por intereses deuda (vencida)	150.000,00	-	-	-	-	-	150.000,00
Pagos por intereses deuda (no vencida)	232.159,75	72.481,74	55.697,74	55.697,74	55.697,74	55.697,74	527.432,43
Total	**5.737.392,00**	**1.695.118,98**	**155.697,74**	**55.697,74**	**55.697,74**	**1.169.652,48**	**8.869.256,66**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2024:

	Vencimiento años						
	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Siguientes**	**Total**
Deudas financieras:	**352.041,66**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.033.954,74**	**1.385.996,40**
Deudas con entidades de crédito (vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito (no vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas a c/p con partes vinculadas (no vencida)	352.041,66	-	-	-	-	1.033.954,74	1.385.996,40
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**2.335.736,89**	**-**	**-**	**-**	**-**	**320.000,00**	**2.655.736,89**
Proveedores (vencida)	7.059,82	-	-	-	-	-	7.059,82
Acreedores varios (vencida)	1.824.021,59	-	-	-	-	-	1.824.021,59
Acreedores varios (no vencida)	198.563,60	-	-	-	-	-	198.563,60
Otros (no vencida)	296.466,00	-	-	-	-	320.000,00	616.466,00
Otros (vencida)	9.625,88	-	-	-	-	-	9.625,88
Total	**2.687.778,55**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.353.954,74**	**4.041.733,29**
Pagos por intereses deuda (no vencida)	90.608,20	54.282,62	56.996,76	59.846,59	62.838,92	65.980,87	390.553,96
Total	**2.778.386,75**	**54.282,62**	**56.996,76**	**59.846,59**	**62.838,92**	**1.419.935,61**	**4.432.287,25**

Devengo de intereses por entidad prestamista

El detalle de los instrumentos financieros y devengo de intereses por entidad prestamista en concepto de préstamos a cierre de 2025 se muestra a continuación en euros:

Entidad	31/12/2024	Concesiones	Devoluciones	Devengo intereses	31/12/2025	Variación
8 Stars UAB	-	456.800,00	-	-	456.800,00	
Grandson Gest Adtv SLP	-	1.700.000,00	(38.500,00)	38.500,00	1.700.000,00	
Inbarsave, SL	-	2.974.236,70	-	-	2.974.236,70	
Eurofondo, SAU	1.033.954,74	-	-	80.000,00	1.113.954,74	
Star Capital Consult SL	352.041,66	-	(226.500,00)	22.858,88	148.400,54	
Correduria Sanz	124.488,67	-	(124.488,67)	-	-	
Apper West	107.488,67	-	(103.000,00)	7.511,33	12.000,00	
Borello Inversiones	64.488,66	-	(63.022,66)	-	1.465,00	
Otros	9.652,88	4.165,92	-	-	13.791,80	
Total	**1.692.088,28**	**5.135.202,62**	**(555.511,33)**	**148.870,21**	**6.420.649,78**	**4.728.561,50**

El detalle de los instrumentos financieros y devengo de intereses por entidad financiera en concepto de préstamos a cierre de 2024 se muestra a continuación en euros:

Entidad	31/12/2023	Concesiones	Devoluciones	Devengo intereses	31/12/2024	Variación
Civeslend PSFP, S.A. (1)	1.230.000,00	-	(1.393.819,92)	163.819,92	-	
Fiduciam	1.608.680,43	-	(1.608.680,43)	-	-	
Varia Structured Capital	4.756.189,20	-	(4.756.189,20)	-	-	
Total	**7.594.869,63**	**-**	**(7.758.689,55)**	**163.819,92**	**7.594.869,63**	**(7.594.869,63)**

(1) El importe de los intereses devengados de este préstamo ha sido capitalizado en el epígrafe de Existencias. (Ver Nota 11 y Nota 14.1)

La variación del ejercicio 2024 no incorpora el importe por los efectos descontados referidos en las Notas 14.1 y 9.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 por importe de 235.917,00 euros. Teniendo en consideración dichos descuentos el importe de la variación asciende a 7.830.786,63 euros.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Saldos deudores:		
Otros Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	565.406,05	291.460,67
	571.892,90	**297.947,52**
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	136.803,11	187.822,15
Hacienda Pública acreedora por IRPF	54.378,21	76.783,69
Organismos de la Seguridad Social acreedores	10.620,20	8.917,30
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos (1)	-	-
	201.801,52	**273.523,14**

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante, lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible de Impuesto sobre Sociedades declarado por las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.517.486,35)	(810.950,01)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(1.576.115,66)	(805.077,72)
Diferencias permanentes:		
Otros tributos no deducibles (sanciones)	56.520,01	-
Otros gastos no deducibles	2.109,30	5.872,29
Deterioro operaciones comerciales	-	-
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	**(1.576.115,66)**	**(805.077,72)**

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se reconocieron impuestos en el Patrimonio Neto.

15.4 Conciliación entre resultado contable y gasto/ (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable de la Sociedad Dominante y su gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.517.486,35)	(810.950,01)
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	**(1.576.115,66)**	**(805.077,72)**
Diferencias permanentes	58.629,31	5.872,29
Cuota (25%)	**(394.028,92)**	**(201.269,43)**
Impacto diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	**-**	**-**

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 y 2024 no refleja saldo alguno en concepto de impuesto sobre sociedades debido a las pérdidas obtenidas.

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad Dominante pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2025 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2025

Año de Origen	Euros
2025	1.009.750,15
2024	788.128,64
2023	1.432.512,40
2022	37.775,70
2021	1.928.168,73
2020	1.412.104,89
2019	1.360.616,66
2018	683.092,04
2016	448.727,77
2015	135.187,40
2012	25.706.094,83
	34.942.159,21

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2025 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad Dominante todavía en fase de reinicio de su actividad.

15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2025 el Grupo no ha realizado ninguna operación de venta de terrenos, solares o promociones, ni ha prestado servicios a terceros ajenos al Grupo.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha realizado la venta de una participación indivisa del 42,86% de una parcela en el sector 5 "Los Carbones" del plan parcial número 5 de Móstoles por importe de 890.030,37 euros. Este activo era propiedad de Geinsa, S.A., sociedad absorbida por Ayco en ejercicios anteriores, el cual se encontraba en fidecomiso inscrito a favor del Ayuntamiento de Móstoles. Este activo no se encontraba registrado en el balance de la Sociedad.

Información por segmentos

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, en concreto en Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Mallorca, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

16.2 Aprovisionamientos y variación de existencias

En el ejercicio 2025 el epígrafe de "Aprovisionamientos" corresponde a la operación de compra del Solar sito en la calle Valle del Cabriel número 4 en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid) formalizado mediante escrituras pública de fecha 1 de octubre de 2025 por un valor de coste de 1.800.000,00 euros más gastos imputables a la adquisición por importe de 54.509,22 euros.

Asimismo, recoge obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación en los terrenos propiedad de la Sociedad en la localidad de La Línea de la Concepción, por un importe total de 287.439,54 euros, así como a gastos de gestión de licencias y honorarios técnicos en los proyectos de Torrejón y Ribadesella por importes de 192.369,11 euros y 297.954,03 euros respectivamente.

Adicionalmente incluye activación de gastos financieros por importe de 59.988,95 euros correspondientes a los intereses devengados del préstamo hipotecario concedido por terceros para la adquisición de los terrenos en el término municipal de Ribadesella (Asturias) parcelas Uno y Dos (Ver Nota 11)

En el ejercicio 2024 el epígrafe de "Aprovisionamientos" corresponde a la operación de compra del Solar sito en la calle Almacenes Industriales número cinco de la ciudad de Oviedo (Asturias) por un valor de coste de 336.000,00 euros, a las obras de urbanización realizadas por la Junta de Compensación en los terrenos propiedad de la Sociedad por un importe total de 582.227,16 euros, y a la activación de gastos financieros por importe de 163.819,92 euros correspondientes a los intereses devengados del préstamo hipotecario concedido por terceros para la adquisición de los terrenos en el término municipal de Ribadesella (Asturias) parcelas Uno y Dos. (Ver Nota 11)

16.3 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	368.891,34	386.098,37
Seguridad Social a cargo de la empresa	46.740,33	45.643,69
	415.631,67	**431.742,06**

16.4 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2025	2024
Arrendamientos	22.540,26	19.433,27
Reparaciones y conservación	2.535,41	2.749,98
Servicios de profesionales independientes	336.220,35	743.661,73
Primas de seguros	13.671,81	12.405,94
Servicios bancarios y similares	4.501,90	3.504,98
Publicidad	19.930,00	-
Suministros	8.620,70	12.472,16
Otros servicios	192.702,10	75.940,20
	600.722,53	**870.168,26**

En la cuenta de servicios profesionales independientes la Sociedad registra aquellos gastos relativos a servicios de abogados, consultorías, auditorías, asesorías y agentes inmobiliarios, entre otros.

16.5 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	(8.052,98)	(0,80)
	(8.052,98)	(0,80)
Gastos:		
Otros gastos financieros	(260.189,53)	(455.920,73)
Gastos activados (Nota 11)	59.988,98	163.819,92
Resultados enajenación instrumentos financieros	(274.236,70)	-
	(474.437,25)	(292.100,81)
Resultado financiero	**(466.384,27)**	**(292.101,61)**

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1 Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas, durante los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2025	2024
Inversiones financieras a corto plazo:		
Créditos	424.321,29	424.321,29
De los cuales:		
Royaltur España	*373.772,54*	*373.772,54*
El Encinar del Guadairo	*50.548,75*	*50.548,75*
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.321,29)	(424.321,29)
De los cuales:		
Royaltur España	*(373.772,54)*	*(373.772,54)*
El Encinar del Guadairo	*(50.548,75)*	*(50.548,75)*
Total activo corriente	**-**	**-**

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2025	2024
Otras deudas a c/p con partes vinculadas	**4.236.591,98**	**1.385.996,40**
Eurofondo, S.A.	1.113.954,74	1.033.954,74
Star Capital Consulting, S.L.	148.400,54	352.041,66
Inbarsave, S.L.	2.974.236,70	-
Total pasivo corriente (Ver Nota 14.1)	**4.236.591,98**	**1.385.996,40**

17.2 Transacciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2025 las transacciones con partes vinculadas corresponden a los intereses devengados con las entidades descritas anteriormente por importe total de 102.858,88 euros.

Durante el ejercicio 2024 las transacciones con partes vinculadas corresponden a los intereses devengados con las entidades descritas en los párrafos anteriores por importe total de 235.996,40 euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han recibido servicios por importe de 200.000,00 euros por parte de Star Capital Consulting, S.L.

18. Avales y contingencias

La Sociedad Dominante y sus dependientes ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2025 y 2024:

Banco	Euros	
	2025	2024
BANKIA, S.A.	108.182	108.182
DEUTSCHE BANK, S.A.E.	-	630.907
UNICAJA BANCO, S.A.	349.236	229.056
	457.418	**968.145**

Los accionistas consideran que no se va a poner de manifiesto contingencia alguna derivada de estos avales.

19. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por 5 hombres en el ejercicio 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	Euros	
	2025	2024
Dietas	-	-
Sueldos y salarios	330.000	325.288
	330.000	**325.288**

Ni al cierre del ejercicio 2025 ni al cierre del ejercicio 2024 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por dos hombres en el ejercicio 2025 y su retribución en el ejercicio 2025 asciende a 330.000,00 euros (compuesto por dos hombres en el ejercicio 2024 y su retribución 325.287,96 euros).

20. Información sobre medioambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2025	2024
Alta Dirección	2	2
Personal administrativo y comercial	1	1
	3	**3**

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es la siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	2	-	2	2	-	2
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
Total personal al término del ejercicio	**3**	**-**	**3**	**3**	**-**	**3**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante se detallan a continuación. Ni la Sociedad de Auditoría, ni ninguna empresa vinculada al auditor posee control, propiedad común o gestión han prestado servicios adicionales a los siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de auditoria	38.000	37.000
Informe especial ampliación capital	-	1.700
	38.000	**38.700**

21.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2025 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 26 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante ha formalizado escritura de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad "8 Stars, UAB" por importe de 2.400.000,00 euros, destinado a la refinanciación de obligaciones existentes el desarrollo de proyectos y el capital circulante de la Sociedad. La hipoteca asociada con este préstamo se corresponde con el activo que la sociedad posee en "La Línea" (Ver Nota 11). Adicionalmente, con fecha 30 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante ha formalizado en escritura pública la cancelación de la garantía hipotecaria y devolución del préstamo mantenido con Inbarsave, S.L. por un importe total de 1.631.301,00 euros (1.500.000,00 euros de nominal y 131.301,00 euros de intereses hasta la fecha de cancelación) (Nota 14.1). No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas anuales.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

Informe de gestión

Ejercicio 2025

1. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

- La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.

- La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.

- La urbanización de terrenos y parcelas.

- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.

- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.

- Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos

inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.

- La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podráá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 9.965.512,50 euros y se encuentra dividido 33.218.375 acciones de 0,30 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a los siguientes accionistas:

Tabla 1: Principales accionistas de la compañía

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Eurofondo	45,72%	15.187.300
Alpha Luna LLC	8,48%	2.817.710
Grupo Corporativo Laiman	7,99%	2.655.417
Spain Real Estate LLC	4,36%	1.449.870
Jose María de Arcas Castro	3,34%	1.111.111
Rutaced LLC	3,26%	1.083.333
Otros accionistas - Inf al 3%	26,83%	8.913.634
TOTAL	100%	33.218.375

La **administración de la sociedad** corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente:

1. D. José Antonio Castro Sousa, en calidad de presidente no ejecutivo.

Vocales:

2. José María de Arcas Castro en calidad de consejero ejecutivo.
3. Eric Bergasa López en calidad de consejero ejecutivo.
4. José Alejandro Castro Galvís en calidad de consejero dominical.
5. Vicesecretario no consejero: D. Daniel Villar Valero

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras

Durante el ejercicio 2025 no ha habido cambios en la cartera de participaciones financieras.

2.2 Evolución y resultados de los negocios. - Principales magnitudes

El ejercicio 2025 la actividad de negocio de la compañía ha continuado centrada en el desarrollo los trabajos técnicos y administrativos de los proyectos en cartera, que han permitido el inicio de las obras de urbanización en la promoción de Las Terrazas de Ribadesella, así como el desarrollo de los proyectos técnicos del proyecto de Torrejón de Ardoz y Oviedo.

El comienzo de las obras de urbanización de Ribadesella ha permitido asimismo el inicio del proceso de precomercialización de las viviendas según los objetivos comerciales establecidos en el plan de ventas.

Igualmente, en el mes de septiembre, la compañía ha añadido a su cartera de activos un activo de importancia estratégica para el desarrollo de su plan de negocio, la parcela en Torrejón de Ardoz para el desarrollo del primer proyecto de Co-Living del grupo.

Paralelamente se han continuado las conversaciones con distintas instituciones de inversión para atraer la financiación necesaria para la ejecución de los proyectos en desarrollo y futuras capitalizaciones de la empresa.

2.2 Actividad Inmobiliaria

2.2.1. Promociones existentes

AYCO ha seguido consolidando su balance con activos que se encuentran en desarrollo, sin abandonar la actividad de análisis de nuevas oportunidades en los segmentos donde la compañía tiene su interés estratégico, y que se incorporarán al plan de inversión a medida que se confirme la viabilidad de los proyectos y su adecuación al plan de negocio de la compañía.

- **Santa Margarita (La Línea de la Concepción – Cádiz)**

Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, es un suelo que fue adquirido por la compañía en el año 2001. Denominada "Urbanización Torrenueva Playa", la parcela tiene 12.000 m2, en primera línea de playa, de uso principal, hotelero. Es un suelo con las obras de urbanización prácticamente terminadas, y en ejecución por el agente urbanizador del ámbito, que esa sido el Grupo Aedas Homes, tras la adquisición de Inmobiliaria Espacio en el año 2024.

Tanto el ámbito, como la zona en su conjunto está experimentando un notable crecimiento e interés inversor, que se está concretando en el aumento de la actividad constructora como la comercial.

Este suelo, tiene calificación urbanística de Hotelero; no obstante, la compañía está explorando la viabilidad comercial de usos alternativos para maximizar el potencial comercial de la parcela. Más concretamente, y fruto del trabajo de reposicionamiento estratégico de la compañía, se está explorando la posibilidad de desarrollo de otros destinos alternativos especializados, como el Senior Living, para lo que la compañía está constatando un interés creciente.

- **Ribadesella (Asturias)**

Adquirido en 2023, AYCO es propietaria de dos parcelas de 765 metros cuadrados y 840 metros cuadrados respectivamente resultando en una edificabilidad de 6.796 metros cuadrados, sobre las que ha proyectado el desarrollo de una promoción de 61 viviendas en una zona excepcionalmente buena, en la calle de la Estación y vistas a la ría del Sella. Esta ubicación y el proyecto concebido han generado un notable interés comercial.

El proyecto cierra el año con las obras de urbanización iniciadas.

- **Paiporta (Valencia)**

Paiporta en un municipio perteneciente al área metropolitana de la ciudad de Valencia y, por tanto, dentro de su área de influencia residencial, siendo la población que ha experimentado un notable dinamismo demográfico en los últimos años. La localidad, como es conocido, ha sufrido en 2024 los trágicos efectos de la DANA que tuvo resultados desastrosos en todo el municipio y otros colindantes.

En el segundo semestre del año se ha constatado el extraordinario interés de comercial que existe sobre esta promoción. Una vez despejada la situación creada por la DANA, AYCO tiene previsto el inicio de las obras en el segundo semestre de 2026. La falta de oferta de obra nueva en la zona, unida a la calidad de nuestra promoción Residencial Paiporta, apuntan a la oportunidad de comenzar la comercialización de la promoción en los primeros meses de 2026.

Residencial Paiporta consiste en 57 unidades en venta, sobre una parcela de 2.024 metros cuadrados de superficie y 9.290 metros edificables. El proyecto cuenta ya con licencia de construcción concedida en diciembre de 2023.

- **Torrejón de Ardoz (Madrid)**

En septiembre de 2025, AYCO elevó a público la compraventa del terreno en Torrejón de Ardoz, ejecutando la opción contraída en 2022.

Torrejón de Ardoz es uno de los municipios más dinámicos del conocido como Corredor del Henares, en la Comunidad de Madrid. A su actividad industrial, y logística, unida a la empresarial de servicios, se le une su dinamismo demográfico, al ser un municipio con una inmejorable conectividad con la capital. Fruto de estas circunstancias, AYCO ha concebido un proyecto de apartamentos en régimen de alquiler, siguiendo el modelo de Co-living.

Durante 2024-2025, se ha desarrollado los proyectos técnicos y se tiene el proyecto básico ya terminado próximo a presentar la petición de licencia.

- **Residencial Naranco - Oviedo (Asturias)**

En julio de 2024, AYCO compró una parcela residencial en la calle Almacenes industriales de Oviedo. La parcela, de 153 metros cuadrados de superficie, está situada a escasos metros de la Estación del AVE. Sobre ella, AYCO finalmente ha optado por desarrollar un proyecto de construcción de un edificio de 16 viviendas para lo que está finalizando el proyecto básico con el fin de pedir licencia de construcción a principios de 2026.

Oviedo ha visto aumentar su demanda de forma muy notable a lo largo de los dos últimos años. La mejora de la conectividad, gracias al tren de alta velocidad, es uno de los factores que explican este renovado dinamismo.

La promoción, que se lanzará comercialmente con el nombre de “Residencial Naranco”, contará con 16 viviendas de 2 y 3 dormitorios para atender a una demanda local atraídos por la localización del inmueble y la calidad de la promoción.

- **El Vicario I fase V (Ojén-Málaga).**

AYCO cuenta con derechos de edificabilidad de 2.000 metros cuadrados dentro de uno de los Planes Parciales de la zona. Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

La sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el terreno del Vicario. A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Tabla 2: Resumen del patrimonio de AYCO GRUPO INMOBILIARIO y empresas del grupo

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje	-	Construidas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
Ribadesella	Las Terrazas	Solares Urbanizables	11.350 m2	Residencial
Torrejón de Ardoz	AYCO Living Torrejón	Solar urbanizado	4.000 m2	Terciario
Oviedo	Residencial Naranco	Solar urbanizado	153 m2	Residencial

3. INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente la información periódica de los estados financieros individuales y consolidados.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son:

- Altos de Briján S.A.,
- Can Batliu S.L.,
- Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR) participada al
- Urban Sa Rápita S.L., participada al 100%.,

- Residencial Naranco, SL participada al 100%
- Crechio Inversones, SL participada al 100%
- Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y
- Belaunde Dos Ibérica SL al 100%,
- Sgónico Inversiones S.L.U. 40%

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

INGRESOS

Durante el ejercicio 2025 la sociedad consolidada no ha tenido ingresos por ventas ya que su actividad se ha basado en la inversión en el desarrollo de los distintos proyectos en cartera. No obstante, se han firmado 21 reservas en la promoción de Ribadesella a través de la filial Sgónico que se convertirán en contratos de compraventa durante el primer trimestre de 2026.

Por su parte, en el resultado individual, la empresa presenta ingresos por ventas y prestación de servicios de 852,611,65 euros por la prestación de servicios y ventas a las empresas del grupo.

A continuación, se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Tabla 3: Distribución de la cifra de negocio

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	361.060,00	0,00
Prestación de servicios	491.551,65	0,00
TOTAL	852.611,65	0,00

INVERSIONES

En el conjunto del año 2025, la compañía ha elevado a público la compra de la parcela de Torrejón de Ardoz por un valor de 1.800.000 euros y sigue estudiando nuevas oportunidades que aportar a su cartera.

RESULTADOS

AYCO presenta un resultado consolidado 1.517.486,35 euros de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una perdida después de impuestos de 1.068.379,46 euros.

Cabe indicar que las pérdidas vienen generadas, principalmente, por el coste administrativo y de gestión de impulsar la nueva etapa del proyecto poniendo en marcha el desarrollo de los distintos proyectos unido al resto de inversión en la consolidación del balance de la compañía con la compra de nuevos activos.

PATRIMONIO NETO.

El Patrimonio neto de la Sociedad dominante a 31/12/25 asciende a 3.723.145,66 euros en el Balance Consolidado. En el Balance Individual, el Patrimonio asciende a 5.038.626,74 euros.

Si bien el patrimonio neto se ha reducido respecto de 2024 debido a que la sociedad sigue en un período de inversión esta situación sigue presentando una mejoría importante respecto de la situación financiera vivida en los últimos 5 años. Se prevé que, durante 2026, con la ejecución material y comercial de los proyectos en cartera, con Las Terrazas de Ribadesella, Residencial Naranco y Co-living Torrejón en marcha, unido a los procesos de capitalización en marcha, se consolide esta tendencia de mejora notable de los resultados y situación patrimonial de la empresa.

A 31 de diciembre de 2025, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

[Siguen en la página siguiente]

Tabla 4: Patrimonio Neto

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	9.965.512,50	9.965.512,50
Prima de emisión	6.443.435,17	6.443.435,17
Reservas en sociedad dominante	(681.103,65)	(10.301.021,30)
Reservas sociedades consolidadas	-	(870.841,09)
Acciones Propias	(920,17)	(920,17)
Resultados de ejercicios anteriores	(9.619.917,65)	-
Resultado del ejercicio	(1.068.379,46)	(1.513.019,45)
Socios externos	-	(279.324,62)
TOTAL	**5.038.626,74**	**3.443.821,04**

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 30 de junio de 2025, en las Sociedades consolidadas.

Tabla 5: Coste de las participaciones financieras en filiales:

Empresa	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100%	1.589.700
Can Batliu, S.L.	100%	2.200.000
Urban Sa Rapita S.L.	100%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90%	3.000
Bellaunde Dos Iberica SL	100%	2.554.000
Residencial Naranco S.L.	100%	341.040
Crechio Inversones S.L.	100%	3.000
Sgonico Inversiones S L U	40%	1.200

Las sociedades con actividad son Sgónico Inversiones, SL, Crechio Inversiones, SL, y Residencial Naranco, SL, que son las sociedades titulares de los suelos con proyectos en ejecución.

4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

- Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo

- Evaluación constante de los riesgos y factores macro y microeconómicos que influyen en el sector inmobiliario en general, y en particular en la promoción inmobiliaria tradicional, así como en la rehabilitación y reposicionamiento de activos, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, así como la identificación de nuevas tendencias en política urbanística ligadas a prácticas aceptables de reposicionamiento de activos, son planificadas de forma que las oscilaciones del mercado tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia de mercado. Asimismo, se valora también el cambio de tendencias sociales que puedan afectar los distintos formatos de uso habitacional con el fin de poder diseñar productos de acorde a tendencias actuales.

Riesgo de tipos de interés

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

El análisis que la sociedad hizo sobre la posible variación de tipos de interés según las propias estimaciones del Banco Central Europeo apuntaría a una estabilización del Euribor a 12 meses entre el 2,20% y el 2,30% para el ejercicio de 2026 mostrando un escenario de cierta estabilidad.

Riesgo de crédito

El grupo no tiene riesgo de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE APMs

En cuanto a las APMs usadas a nivel de balance se incorporarán, a parte de las más básicas como EBIT, y EBITDA.

A continuación, se incluyen las APMs del ejercicio 2025.

Tabla 6: APMs Ejercicio 2025

Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)		
Concepto	**31/12/2025**	**31/12/24**
Ingresos	-	902.030,37
Variacion de existencias	2.751.829,73	1.082.047,00
Aprovisionamientos	(2.670.115,63)	(1.094.047,08)
Personal	(415.631,67)	(431.742,06)
Otros gastos expoltación	(684.378,87)	(907.828,34)
Otros resultados	4.175,50	(32.327,23)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	**(1.051.102,08)**	**(518.848,40)**
Amortizaciones	(36.981,14)	(36.981,14)
Pérdidas por deterioro	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Resultado Bruto de Explotación (EBIT)	**(1.517.486,35)**	**(810.950,01)**

EBITDA: El EBITDA ("Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization") ES un indicador que mide el margen de explotación de las compañías antes de deducir los intereses, impuestos, deterioros y amortizaciones. Al prescindir de las magnitudes financieras y tributarias, así como de gastos contables que no suponen salida de caja, Es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBITDA se calcula como el Resultado de Explotación, incrementándolo por las amortizaciones, los deterioros de todo tipo incluidos en el resultado de explotación si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones, etc.).

EBIT: El EBIT ("Earnings Before Interest and Taxes) es un indicador que mide el margen de explotación de la compañía antes de deducir los intereses e impuestos. De igual manera que el indicador anterior, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBIT se calcula como el EBIDTA, minorado por las amortizaciones, los deterioros si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas

de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones)

5. INFORMACION SOBRE EVOLUCION PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el 2025 AYCO ha centrado sus esfuerzos en la consolidación de la cartera de proyectos en ejecución y en la estructuración de nuevas vías de expansión del negocio promotor mediante la potencial estructuración de vehículos especializados de inversión inmobiliaria en segmentos de demanda de alto potencial de crecimiento. En ese sentido la sociedad ha promovido la creación de una gestora especializada de senior living la cual operará los activos que Ayco desarrolle en ese tipo de desarrollos; la creación de dicha gestora ha suscitado el interés de inversores para la financiación y participación en los proyectos que Ayco pretende desarrollar en ese sector.

Igualmente, durante el segundo semestre, AYCO ha venido trabajando con distintas entidades para diseñar futuras capitalizaciones durante el ejercicio 2026 que ayuden a acelerar el plan de negocio y la consecución de nuevas oportunidades.

6. ACTIVIDADES DE I +D+ I

La compañía ha continuado haciendo estudios de mercado a través de la contratación de herramientas de Inteligencia Artificial y Big Data, con varios propósitos. Entre ellos, la identificación de nuevas oportunidades de inversión como parte del portafolio de activos para fases posteriores a la ejecución de las ampliaciones de capital y, por otro, el análisis de diferentes métricas comerciales y de precios que nos permitan la identificación y anticipación de tendencias en los mercados donde AYCO tiene interés.

Como parte de la estrategia de la empresa, y acompañando el proceso de transformación del mercado de la financiación inmobiliaria, AYCO trabaja activamente con los distintos productos de financiación alternativa inmobiliaria -crowdfunding y crowdlending- así como sigue de cerca la evolución del mercado de la tokenización de los proyectos de inversión inmobiliaria como una herramienta potencial para la financiación de sus desarrollos. .

7. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La sociedad ha adquirido 1.001 acciones propias en autocartera dentro del ejercicio.

8. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

8.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2025, es de 9.965.512,50 euros, representado por 33.218.375 acciones, de valor nominal de 0,30 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del periodo la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. se produce en el mercado reguilado de corros.

8.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno ya que la pretensión es hacer crecer el balance en el corto plazo para lo que se necesitará reinvertir los recursos que se vayan generando. No obstante, en la medida que en próximos ejercicios exista flujo libre de caja se establecerá una política de distribución de dividendos de acorde a la situación en ese momento.

8.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

En el segundo semestre de 2025 se produjo la jubilación del director financiero de AYCO, D. Oscar Sangil, después de una larguísima trayectoria en la empresa de más de 30 años.

La salida de esta posición coincide con los esfuerzos continuos de la empresa en la identificación del mejor talento posible para la ejecución del plan de negocio en marcha. En base a estos planes, AYCO prevé la incorporación de tres posiciones clave durante el primer semestre de 2026.

De la misma forma, la compañía continúa en un proceso formal de selección de perfiles profesionales para cubrir los puestos en el Consejo de Administración, con especial interés en la incorporación, de dos consejeras independientes que serían parte de los distintos órganos de gobierno corporativo y comisiones delegadas.

9. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO

Durante el conjunto del año 2025, la compañía ha tenido los siguientes hechos relevantes:

- El 8 de abril se publicó que “En virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en su sesión celebrada el 4 de abril de 2025, se ha decidido modificar la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, inicialmente prevista para el día 22 de abril de 2025 a las 12:00 horas. En su lugar, se convoca a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrará el próximo 9 de mayo de 2025, a las 12:00 horas, en el domicilio social sito en Madrid, en la calle Almagro, número 14, 5ª planta. En caso de no alcanzarse el quórum necesario, la Junta se

celebrará en segunda convocatoria el día 12 de mayo de 2025, en el mismo lugar y a la misma hora. “

- El 20 de mayo se publicó el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Ayco celebrada el día 9 de mayo de 2025.

- El 27 de mayo se publicó que el día 28 de mayo Ayco presentaría una actualización de su Plan Estratégico para el período comprendido entre los años 2025 y 2028.

- El 30 de junio se publica “Que, con fecha 30 de junio de 2025, se ha celebrado en primera convocatoria Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se han aprobado todos los puntos incluidos en el Orden del Día, de conformidad con la propuesta de acuerdos aprobada por el Consejo de Administración y publicada en la página web de la Sociedad (www.ayco.es) con ocasión de la convocatoria de la Junta General, efectuada el 29 de mayo de 2025. En consecuencia, se adjunta el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025.”

[Fin del documento del Informe de Gestión]

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado

Con fecha 31 de marzo de 2026 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas, así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Madrid, 31 de marzo de 2026

Presidente: D. José Antonio Castro Sousa

Consejero: D. José María de Arcas Castro

Consejero: D. Jose Alejandro Castro Galvis

Consejero: D. Eric Bergasa López

Vicesecretario no Consejero:
D. Daniel Villar Valero

AYCO

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIOS, S.A., y de las SOCIEDADES DEPENDIENTES declaran, hasta donde alcanza su conocimiento que, las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efecto, Memoria), así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., y de sus Sociedades Dependientes, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, a 31 de marzo de 2026

PRESIDENTE

D. José Antonio Castro Sousa

VICESECRETARIO NO CONSEJERO

D. Daniel Villar Valero

D. José María de Arcas Castro

D. Eric Bergasa López

D. Alejandro Castro Galvís

AYCO CREAMOS VALOR DE FUTURO

D. DANIEL VILLAR VALERO, mayor de edad, con nacionalidad española, casado, con DNI 2539886-L, con domicilio profesional en Paseo del Pintor Rosales, 78, bajo, CP 28008, Madrid, en su calidad de Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración de la mercantil **"AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A"** (en adelante, "**AYCO**"), con domicilio en calle Almagro, número 14, 5ª planta, 28010, Madrid, y con NIF A-28004240,

CERTIFICO

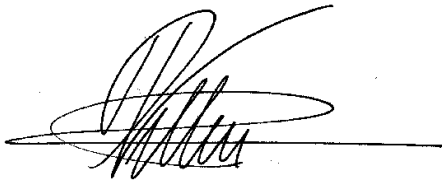
I. Que la documentación remitida sobre al formulación y firma del informe anual del ejercicio 2025 ha sido formulada en formato electrónico y firmada por todos los administradores, sin que conste oposición, salvedad o disconformidad alguna por parte de ninguno de ellos.

II. Que las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como los respectivos informes de gestión remitidos, se corresponden íntegramente con los auditados, y que los informes de auditoría adjuntados a los ficheros XHTML individuales y consolidados constituyen copia fiel de los originales firmados por el auditor.

III. Que, en relación con las cuentas anuales consolidadas y demás estados financieros o documentación contable consolidada, no existen trabajos de auditoría realizados por otros auditores de cuentas o sociedades de auditoría que deban ser evaluados o revisados, diferentes de la verificación de las cuentas anuales por el auditor.

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 31 de marzo de 2026.

D. Daniel Villar Valero



Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración

Anexo I

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas cotizadas

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: 31/12/2025

CIF: A-28004240

Denominación Social:

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Domicilio social:

ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

[ ] Sí
[√] No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
18/11/2024	9.965.512,50	33.218.375	3.128.185

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[ ] Sí
[√] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0,00	3,34	0,00	0,00	3,34
EUROFONDO S.A.	45,72	0,00	0,00	0,00	45,72
DON JOAQUIN DULITZKY	0,00	8,48	0,00	0,00	8,48
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	4,36	0,00	0,00	0,00	4,36
DON AZUBEL GUY	0,00	3,26	0,00	0,00	3,26
DON MIKAEL GUTIERREZ	0,00	7,99	0,00	0,00	7,99

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
Ningún movimiento significativo.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Sin datos							

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración	49,06

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
Sin datos					

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	49,06

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOSÉ ANTONIO CASTRO SOUSA	EUROFONDO S.A.	EUROFONDO S.A.	EUROFONDO es una sociedad unipersonal de nacionalidad española propiedad de Don José Antonio Castro Sousa quien es asimismo su administrador único.
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	EUROFONDO S.A.	EUROFONDO S.A.	Don José Alejandro Castro Galvís es hijo de D. José Antonio Castro Sousa, propietario único y administrador único de EUROFONDO, sociedad unipersonal de nacionalidad española.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[ ] Sí
[√] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[ ] Sí
[√] No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No aplicable

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[ ] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
1.191		0,00

Son 1191 equivalente al 0,0035%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Ninguna

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

Ninguno

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	50,94

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

[ ] Sí
[√] No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

[ ] Sí
[√] No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[ ] Sí
[√] No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[ ] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[ ] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; en segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto y en segunda convocatoria el veinticinco por ciento del mismo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos a que se refiere artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
30/11/2021	0,00	69,82	0,00	0,00	69,82
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28/06/2022	0,00	71,20	0,00	0,00	71,20

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26/06/2023	0,00	78,89	0,00	0,00	78,89
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17/06/2024	0,90	38,10	2,97	14,68	56,65
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2025	50,57	9,70	0,00	0,00	60,27
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09/05/2025	62,99	0,00	0,00	0,00	62,99
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[√] Sí
[ ] No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
Número de acciones necesarias para votar a distancia	50

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La dirección de la página web de la compañía es www.ayco.es

Una vez se ha accedido a la página web, pinchar en la pestaña "inversores". Dentro de ese apartado, se encontrará toda la información relativa al gobierno corporativo, información financiera, información sobre juntas generales y hechos relevantes.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA		Otro Externo	CONSEJERO	26/06/2023	26/06/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS		Otro Externo	CONSEJERO	26/06/2023	26/06/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO		Ejecutivo	PRESIDENTE	22/12/2015	21/06/2024	COOPTACION
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ERIC BERGASA LÓPEZ		Ejecutivo	CONSEJERO	26/09/2022	09/05/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Otro Externo	30/11/2021	30/11/2025	.	SI

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

Con fecha 30 de noviembre de 2025 caducó el mandato de D. Eduardo Javier Escayol como consejero de la Sociedad. En consecuencia, el Consejo de Administración queda integrado desde dicha fecha por cuatro (4) miembros: D. José Antonio Castro Sousa (Presidente no Ejecutivo), D. José María de Arcas Castro (Consejero Ejecutivo), D. Eric Bergasa López (Consejero Ejecutivo) y D. José Alejandro Castro Galvis (Consejero Otro Externo). El Consejo de Administración tiene previsto proponer a la Junta General Ordinaria de accionistas, a celebrar en junio de 2026, el nombramiento de nuevos consejeros que permitan incrementar la composición del órgano de administración, reforzar la presencia de consejeros independientes y dar cumplimiento a los objetivos de representación femenina establecidos por el Código de Buen Gobierno

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	CONSEJERO	EJECUTIVO
DON ERIC BERGASA LÓPEZ	CONSEJERO	EJECUTIVO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	40,00

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Sin datos		

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
Sin datos	

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	D. Eduardo Escayol no posee, ni directa no indirectamente, ninguna acción de la Sociedad. Por otro lado, ha mantenido relaciones con otros accionistas de referencia de la Sociedad, lo que implica una posible falta de independencia,; Motivo por el que, y dados sus conocimientos en el mercado inmobiliario y en inversiones financieras se estima conveniente incorporarle al Consejo bajo la categoría de Consejero Otro Externo	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	Tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Actualmente es Socio y Fundador de una compañía, compañía de Real Estate con base en Miami Estados Unidos, que gestiona e invierte fondos de inversores privados, family offices, fondos de pensiones e inversores institucionales de Latinoamérica. Administra numerosos vehículos de inversión que adquirieron edificios corporativos en diversas ciudades de Estados Unidos.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	La JG Extraordinaria de 26 de junio de 2023 aprobó un Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una. De acuerdo con dicho acuerdo, EUROFONDO, S.A., representada por D. José Castro Sousa, sería titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO. Sin embargo, la operación está supeditada al cumplimiento de una condición, consistente en la obtención por parte de EUROFONDO, S.A., de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (OPA) por parte de la CNMV. En tanto en cuanto no se obtenga dicha exención y, por tanto, no se materialice íntegramente la referida ampliación de capital, se ha considerado que la categoría idónea atribuible al Sr. Castro Sousa es la de Consejero Otro Externo.	EUROFONDO S.A.	Presidente del Grupo Hesperia, una de las cadenas de hoteles líderes en España y con sólida presencia internacional. El señor Castro se inició en el sector de la construcción en la empresa familiar Construcciones Castro. Sin abandonar la firma original, se convirtió en accionista y director Fibanc y, entre 1999 y 2002, se convirtió en el mayor accionistas Hoteles Hesperia que ahora preside, empresa que cuenta con una red de 37 establecimientos propios y franquiciados.
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	D. José Alejandro Castro Sousa no posee ni directa ni indirectamente ninguna acción de la sociedad. Sin embargo, mantiene un vínculo con el representante persona física de EUROFONDO, S.A. (potencial accionista de la compañía según se ha expuesto en el subapartado anterior), por lo que su actuación podría verse afectada por cierta falta de independencia. Motivo por el cual, se considera adecuado atribuir la condición de Consejero Otro Externo.	DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Ha desarrollado su actividad empresarial en el sector de hospitality, la consultoría digital y desarrollo de productos tecnológicos aplicada al sector servicios. Es socio fundador de Jacidi y su línea de productos especializados en el sector hotelero eRoom Suite, entre otras iniciativas de inversión tecnológica. Es adjunto al consejero delegado en Hesperia World desde 2018, ayudando a

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
			generar el concepto de la nueva Hesperia y desarrollando nuevas oportunidades de negocio

Número total de otros consejeros externos	3
% sobre el total del consejo	60,00

Con fecha 30 de noviembre de 2025 caducó el mandato de D. Eduardo Javier Escayol como consejero de la Sociedad.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes					0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Externas			1	1	0,00	0,00	25,00	50,00
Total			1	1	0,00	0,00	14,29	20,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

[ ] Sí
[ ] No
[√] Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Existe una política en curso sobre la paridad de género. Se trabaja activamente para incorporar nuevas integrantes del Consejo. Junto a ello, En consonancia con las recomendaciones oficiales y las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. está desarrollando una Política de Diversidad que será aprobada antes del 30 de junio de 2026.

Nuestra política se fundamentará en las directrices establecidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en su "Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas", que enfatiza la importancia de promover una composición diversa en los consejos de administración, abarcando aspectos como género, experiencia y formación (Código de Buen Gobierno de la CNMV).

Asimismo, consideraremos las orientaciones del Ministerio de Igualdad, que promueve la igualdad de oportunidades y la no discriminación en el ámbito empresarial, fomentando la implementación de planes de igualdad y medidas que garanticen la diversidad en las organizaciones .

Estructura Prevista de la Política de Diversidad:

· Objetivo General: Nuestra política tendrá como objetivo fomentar una composición equilibrada y diversa en el Consejo de Administración, asegurando la inclusión de diferentes perspectivas y experiencias que contribuyan al desarrollo sostenible de la sociedad.

· Ámbitos de Diversidad Considerados:

o Género: Se promoverá una representación equitativa de mujeres y hombres en el Consejo, aspirando a alcanzar una presencia mínima del 40% de cada género, en línea con las recomendaciones de la CNMV.
o Experiencia Profesional: Se incluirán consejeros con trayectorias diversas en sectores relevantes para la actividad de la empresa.
o Formación Académica: Se garantizará la presencia de miembros con distintas formaciones académicas que aporten valor añadido al Consejo.

o Edad y Origen Geográfico: Se fomentará la inclusión de consejeros de diferentes edades y procedencias, enriqueciendo la perspectiva global de la sociedad.

· Medidas para la Implementación:

o Proceso de Selección Transparente: Se establecerán procedimientos de selección que aseguren la igualdad de oportunidades y la no discriminación, basados en criterios objetivos de mérito y capacidad.
o Formación y Sensibilización: Se desarrollarán programas de formación para los miembros del Consejo y la alta dirección sobre la importancia de la diversidad y la inclusión.
o Evaluación Periódica: Se realizarán evaluaciones anuales sobre la efectividad de la política de diversidad y su impacto en el desempeño del Consejo.
o Comunicación y Transparencia: Se informará a los accionistas y al público en general sobre los avances y resultados de la política de diversidad, promoviendo la rendición de cuentas.

Con la futura implementación de esta política, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. reafirma su compromiso con las mejores prácticas de gobierno corporativo y con la promoción de una cultura organizacional inclusiva y diversa. Esta política se integrará en el marco normativo interno y se comunicará a todos los grupos de interés de la sociedad

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Tras la salida de la única mujer que componía el Consejo, se está buscando la entrada de una nueva consejera que de mayor paridad de género al Consejo. AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. está trabajando en el diseño de un plan integral para fomentar la representación femenina en el Consejo de Administración, en cumplimiento con la Recomendación 14 del Código de Buen Gobierno de la CNMV. El consejo de administración tiene previsto el nombramiento de al menos dos consejeras independientes en la celebración de la próxima junta ordinaria de accionistas que se prevé celebrar en junio de 2026.

Hemos analizado los enfoques adoptados por otras empresas de referencia en el ámbito de las sociedades cotizadas, identificando medidas eficaces para promover la diversidad de género en los consejos de administración. Estas experiencias han servido como base para estructurar un plan adaptado a las características y necesidades de nuestra sociedad.

Estructura del plan en elaboración:

1. Objetivos:

o Alcanzar una representación femenina mínima del 40% en el Consejo antes de 2026.
o Promover la igualdad de oportunidades en todos los niveles de toma de decisiones dentro de la sociedad.

2. Criterios de selección:

o Establecer procedimientos que aseguren la identificación activa de candidatas cualificadas para el Consejo, a través de colaboraciones con asociaciones y redes profesionales especializadas en liderazgo femenino.

3. Medidas de apoyo:

o Desarrollar programas de formación en liderazgo dirigidos a mujeres con potencial para ocupar cargos directivos.
o Implementar un sistema de mentoring interno, liderado por los actuales consejeros y altos directivos, para preparar a futuras consejeras.

4. Transparencia:

o Publicar los avances y resultados del plan en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, asegurando que los accionistas e inversores estén informados de su desarrollo.

5. Seguimiento y evaluación:

o Realizar revisiones anuales del cumplimiento de los objetivos del plan, con la participación activa de la Comisión de Nombramientos.

Compromiso a futuro: AYCO reconoce la importancia de seguir las mejores prácticas nacionales e internacionales en materia de diversidad de género. Este plan no solo busca cumplir con las recomendaciones normativas, sino también contribuir al fortalecimiento de la estructura de gobierno corporativo, impulsando una toma de decisiones más inclusiva y representativa.

Esta iniciativa será discutida y aprobada en el Consejo antes de que concluya el plazo indicado, garantizando su plena implementación a lo largo de 2025. Con ello, AYCO reafirma su compromiso con las prácticas de buen gobierno y con la promoción de un entorno empresarial equitativo e inclusivo.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No se han encontrado más personas adecuadas que cumplan con los requisitos exigidos para el desempeño del cargo, sin perjuicio del compromiso de la Sociedad de seguir impulsando la diversidad en la composición del Consejo de Administración, incluyendo la presencia de mujeres, en el marco de sus procesos de selección y renovación.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

Se está procurando alcanzar esos objetivos, a la espera de encontrar los perfiles adecuados.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[ ] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	SGONICO INVERSIONES SL	ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON ERIC BERGASA LÓPEZ	CRECHIO INVERSIONES SL	Administrador único	SI
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	AYCO RESIDENCIAL NARANCO SL	Representante de Administrador único	SI

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	INFOND, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	INMOBILIARIA RISOUCA, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	SKALA KOSMO, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CASTRO GALICIA, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	EUROFONDO, S.A.	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CORDOBATEL, S.A	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	EDIFICACIONES PROGRESO, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	MIRADOR DO MIÑO, S.A	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	BRISTOL LAKE, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	URBANISMO VIGO, S.A.	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	BARCELONA PARK I, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	BARCELONA PARK II, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	FONINVER, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	MARLET MOLINS, S.A.	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	HOTELERA PASEO DE GRACIA, S.A	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	FINCA DO CONDE, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	ACEITE 2020 S.L	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	BERCUMA, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CONSTRUCCIONES JOSE CASTRO, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	BARCELONA DE INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	SOUCA, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	LA MANGA CLUB, S.L	PRESIDENTE
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	LA MANGA CLUB, S.L	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	TINDAYA PARK, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	ORTSAC ARQUITECTURA, S.L.P	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CASTRO EXCLUSIVE XXI, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	ALEART 21, S.L.	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	TRINQUETE RESIDENCIAL, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	HEPESTEL, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	INBARSAVE, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	INVERHESPERIA, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	TANFOR, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CASTRO CANARIAS, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	METROPOLITAN SPAIN, S.L.	CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	SOFTECONOMIZA, SL	REPRESENTANTE DE CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	CORPORACION EUROHESPERIA, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	HESPERIA WORLD, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	FALKARIA, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	MERSIR, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	FINCA DO CONDE, S.A.	OTROS
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	EDIFICACIONES MARAGALL, S.L.	CONSEJERO
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	CORP JACIDI, S.L.	CONSEJERO
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	MILLENIUM LUZ PALACIO, S.L.	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
Sin datos	

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[ ] Sí
[√] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[ ] Sí
[√] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Son competencia exclusiva de la Junta General:

ii) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Para ser administrador no será preciso ostentar la cualidad de accionista y podrán serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, pero en este caso la persona jurídica nombrada deberá designar una persona como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a veinte. Corresponde a la Junta General de accionistas la determinación exacta de su número y el nombramiento de los mismos. Para la designación individual de sus miembros podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá designar de entre sus miembros un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el caso de que el cargo de Presidente recaiga en un consejero ejecutivo, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo.

Cuando así lo decida el propio Consejo y, en todo caso, cuando su Presidente tenga la condición de Consejero ejecutivo, el Consejo de Administración nombrará, con la abstención de los Consejeros ejecutivos, a un Consejero coordinador entre los Consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo ya convocado, coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Podrá también el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designar un Secretario, y, en su caso, uno o dos Vicesecretarios, que podrán no ser Consejeros.

El Consejo regulará su propio funcionamiento en lo que no esté expresamente ordenado por la Ley y estos Estatutos y podrá aceptar la dimisión de sus miembros.
La ejecución de los acuerdos de los órganos colegiados corresponderá al consejero, consejeros o secretario del Consejo designados para ello y en todo caso al Presidente.

No podrán ser elegidos administradores las personas incompatibles con arreglo al artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital y a las demás leyes estatales y autonómicas vigentes.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración reconoce que los objetivos de representación femenina fijados en ejercicios anteriores no han podido alcanzarse en los plazos originalmente previstos, como consecuencia de la dificultad para identificar perfiles con las competencias y disponibilidad requeridas. Adicionalmente, desde noviembre de 2025 el Consejo opera con 4 miembros, ninguno de los cuales es mujer, tras la caducidad del mandato de D. Eduardo Javier Escayol. El Consejo tiene previsto someter a la Junta General Ordinaria de accionistas a celebrar en junio de 2026 el nombramiento de al menos dos consejeras independientes, lo que elevaría la composición del Consejo a 6 miembros, incrementaría el porcentaje de consejeros independientes y permitiría avanzar hacia el objetivo de representación femenina mínima del 40%, en línea con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y con la Ley Orgánica 2/2024, cuya plena aplicación a la Sociedad está prevista para el 30 de junio de 2027. La Política de Diversidad formal será aprobada antes del 30 de junio de 2026.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No aplicable

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Más allá de los establecidos en la Ley, la sociedad no tiene establecido ningún supuesto especial que obligue a dimitir a los Consejeros.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

[ ] Sí
[√] No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[ ] Sí
[√] No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

[ ] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[ ] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el articulo 15.2 del Reglamento del Consejo:

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	5
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoria	1
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[ ] Sí
[√] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría, ha establecido los mecanismos necesarios para garantizar que las cuentas anuales se elaboren de conformidad con la normativa contable vigente. En particular, la Comisión de Auditoría supervisa de forma continua el proceso de elaboración de la información financiera, asegurando la correcta aplicación de los principios y criterios contables.

Las cuentas anuales son objeto de revisión por parte de la alta dirección con carácter previo a su formulación por el Consejo de Administración, lo que refuerza la calidad y fiabilidad de la información financiera.

Asimismo, en caso de que el auditor externo emita un informe con salvedades, el presidente de la Comisión de Auditoría informa de forma detallada a la Junta General sobre su contenido y alcance, en cumplimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[ ] Sí
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON DANIEL VILLAR VALERO	DANIEL VILLAR VALERO

Desde el fallecimiento del Secretario del Consejo, D. Emilio Javier Carrera Rodríguez, acaecido en febrero de 2023, viene desempeñando las funciones de Secretaría del Consejo D. Daniel Villar Valero, en su condición de Vicesecretario no Consejero, en los términos acordados por el Consejo de Administración. El Consejo tiene previsto proceder al nombramiento de un nuevo Secretario titular en la Junta General Ordinaria de accionistas a celebrar en el mes de junio de 2026, dando así fin a la situación de interinidad y reforzando el sistema de gobierno corporativo de la Sociedad

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La Comisión de Auditoria tendrá las siguientes responsabilidades básicas: Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[ ] Sí
[√] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

[ ] Sí
[√] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

[ ] Sí
[√] No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

[√] Sí
[ ] No

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia

Aunque en el informe de auditoría no se recogen salvedades, es cierto que se señala en el mismo una "incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento". Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad está adoptando las medidas oportunas y aplicando las recomendaciones y observaciones incluidas en el informe de auditoría, con el fin de reforzar su situación financiera y operativa, así como de mitigar los riesgos identificados, en el marco de su plan de actuación y continuidad empresarial. La Sociedad se compromete a informar puntualmente al mercado de cualquier evolución material en esta materia mediante la publicación de los correspondientes hechos relevantes ante la CNMV.

El enlace directo al documento es el siguiente: https://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFA/ListadoIFA?id=0&nif=A-28004240

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8

	Individuales	Consolidadas
N° de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N° de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	21,60	24,96

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[ ] No

Detalle del procedimiento

La sociedad dispone de un procedimiento establecido que garantiza que los consejeros cuenten con la información necesaria para preparar con antelación suficiente las reuniones del consejo de administración y de sus comisiones. Dicha información se remite con la debida antelación, habitualmente varios días antes de la fecha prevista para la reunión, a través de medios seguros que permiten el acceso ágil y confidencial a la documentación. Este procedimiento facilita el análisis previo de los asuntos a tratar y contribuye a una participación informada y eficaz de los consejeros en la toma de decisiones.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[√] Sí
[ ] No

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. establece en su artículo 24 que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar su dimisión cuando concurran situaciones que puedan afectar negativamente a la reputación de la sociedad. En particular, esta obligación se activa cuando el Consejo, previo informe de la Comisión de Selección y Retribuciones, considere que el consejero ha infringido gravemente sus obligaciones o existan razones de interés social que lo justifiquen.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[ ] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No aplicable

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	1
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
CONSEJERO EJECUTIVO	La Sociedad ha suscrito un contrato de alta dirección con su Primer Ejecutivo, en el que se establece que, una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato, cualquier extinción de la relación laboral por desistimiento empresarial, despido declarado improcedente o por las causas previstas en el artículo 10.3 del Real Decreto 1382/1985, dará derecho al directivo a percibir la

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	indemnización prevista en dicho Real Decreto. No constan otras cláusulas de blindaje, garantía o indemnización vinculadas a ofertas públicas de adquisición u otras operaciones corporativas. En el resto de los casos (empleados y otros cargos de dirección), no existen acuerdos que incluyan indemnizaciones especiales o cláusulas de blindaje.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoria		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	SECRETARIO	Dominical
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	PRESIDENTE	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	50,00
% de consejeros dominicales	50,00
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

3.- La función primordial de la Comisión de Auditoria es la de servir de apoyo al Consejo de Administración.
La Comisión de Auditoria tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
a. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
b. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
c. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
f. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
g. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley o los estatutos sociales y en particular, sobre:
? la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,
? la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y
? las operaciones con partes vinculadas.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/06/2018

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	SECRETARIO	Dominical
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	PRESIDENTE	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	50,00
% de consejeros dominicales	50,00
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con ellos, el presente Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:
a. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
b. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
c. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.

d. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
e. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
f. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
g. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoria	0	0,00	0	0,00	1	33,00	1	33,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00	0	0,00	1	33,00	1	33,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las normas de funcionamiento de las distintas comisiones del consejo de administración se encuentran recogidas en el Reglamento del Consejo, disponible para su consulta en la página web corporativa de la Sociedad (www.ayco.es).

Durante el ejercicio objeto de este informe, no se ha elaborado un informe anual específico sobre las actividades desarrolladas por cada una de las comisiones del consejo.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejero o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Conforme al Reglamento del Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., la Comisión de Auditoría tiene la responsabilidad de informar al Consejo de Administración con carácter previo sobre las materias que le son propias, incluyendo la supervisión de la información financiera y la formulación de las cuentas anuales. Este procedimiento garantiza que el Consejo disponga de la información y el análisis necesarios antes de adoptar decisiones relevantes en estas áreas.?

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos							

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos			

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos							

	Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos		

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:
Artículo 25.- Conflictos de interés.
1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:
a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.
Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.
Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.
1.- Cada Consejero deberá guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.
2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentacion que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.
Articulo 27.- Obligacion de no competencia.
El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañia o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los
cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participacion significativa estable en el accionariado de la Compañia.
Articulo 28.- Uso de informacion y activos sociales.
El Consejero debera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañia, asi como de valerse de su posicion en esta ultima para obtener una
ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestacion adecuada.
Excepcionalmente podra dispensarse al Consejero de la obligacion de satisfacer la contraprestacion, pero en ese caso la ventaja patrimonial sera considerada como retribucion indirecta y debera ser autorizada por los organos sociales competentes.
Articulo 29.- Oportunidades de negocios.
Salvo que la Compañia desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podra aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversion u operacion comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de informacion de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañia.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

[ ] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. cuenta con un sistema básico de control y gestión de riesgos enfocado en la identificación y seguimiento de aquellos riesgos que puedan afectar a la estabilidad económica y operativa de la sociedad, incluyendo riesgos financieros, no financieros y de naturaleza fiscal.

Este sistema, adaptado a las actuales capacidades de la compañía, se basa en la supervisión directa por parte del equipo financiero y del Consejo de Administración. Entre los principales riesgos gestionados se encuentran los de tesorería, liquidez, cumplimiento fiscal, reputación corporativa y aquellos vinculados a la ejecución de proyectos inmobiliarios.

En la práctica, los riesgos relevantes se comunican internamente y se valoran conjuntamente con el equipo gestor, adoptando medidas correctoras de forma ágil cuando se considera necesario. Asimismo, se mantiene una relación fluida entre el personal financiero y los miembros del Consejo, lo que permite un seguimiento regular de la situación económica y contable de la sociedad.

Si bien la sociedad aún no dispone de estructuras avanzadas ni de recursos suficientes para la implantación de mecanismos más complejos (como auditorías internas periódicas o herramientas digitales de seguimiento), se prevé una mejora progresiva del sistema a medida que la situación financiera y operativa de la compañía lo permita.

En este contexto, la Comisión de Auditoría desempeña una función de apoyo, manteniendo informado al Consejo de Administración sobre los principales aspectos relacionados con la información financiera, el cumplimiento contable y otros riesgos relevantes, contribuyendo así a una gestión prudente y responsable.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.

En la actualidad, los órganos responsables de la elaboración y ejecución del sistema de control y gestión de riesgos financieros, no financieros y fiscales en AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. son principalmente el equipo financiero de la sociedad, con supervisión del Comite de Auditoria, Consejo de Administración y Auditor Social.

Dado el tamaño y estructura operativa actual de la compañía, no se dispone de una unidad o departamento específico dedicado a la gestión de riesgos. No obstante, el seguimiento y valoración de los riesgos se realiza de forma continua por el Director Financiero, quien trabaja en coordinación directa con la Comisión de Auditoría y, cuando procede, eleva los asuntos más relevantes al Consejo de Administración y a los Auditores de las Sociedad, para su análisis y toma de decisiones.

Aunque los mecanismos actualmente implantados tienen un alcance limitado, han permitido a la sociedad operar con prudencia en un entorno económico complejo. Se prevé que, en la medida en que los recursos financieros y organizativos lo permitan, se avance hacia una estructura más formalizada de gestión de riesgos, reforzando los controles internos y ampliando su cobertura a aspectos medioambientales, sociales y de buen gobierno.

E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. identifica y monitoriza los riesgos que pueden impactar en la consecución de sus objetivos estratégicos. Entre los principales riesgos se encuentran:?

1. Riesgo de mercado y entorno macroeconómico: La desaceleración económica y la evolución del mercado inmobiliario pueden afectar la demanda y los márgenes de los proyectos.?

2. Riesgos financieros: Incluyen la gestión de la liquidez, el acceso a financiación y la exposición a variaciones en los costes de construcción.?

3. Riesgos operativos y de ejecución: Asociados a posibles retrasos en licencias, ejecución de obras y coordinación con contratistas.?

4. Riesgos fiscales: Derivados de la complejidad del marco tributario aplicable a la actividad inmobiliaria.?

5. Riesgos regulatorios y de cumplimiento: Relacionados con cambios normativos en materia urbanística, medioambiental y de gobernanza.?

6. Riesgos reputacionales y de sostenibilidad: Vinculados a la creciente importancia de los factores ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza).?

7. Riesgos asociados a la corrupción o conducta empresarial inadecuada: Aunque no se han identificado riesgos significativos en este ámbito, la sociedad mantiene una actitud proactiva en la prevención de conductas irregulares.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

En la actualidad, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de una política formalizada de niveles de tolerancia al riesgo, incluidos los de naturaleza fiscal. No obstante, la sociedad adopta un enfoque prudente en la toma de decisiones estratégicas y operativas, especialmente en lo relativo a la gestión financiera, la planificación fiscal y la ejecución de proyectos.

Las decisiones clave se adoptan previa valoración del impacto económico y reputacional que puedan tener, evitando asumir exposiciones que puedan comprometer la estabilidad o solvencia de la compañía. Este enfoque conservador ha permitido a AYCO preservar el valor para los accionistas en un entorno económico complejo y con recursos limitados.

A medida que la situación financiera y operativa de la sociedad mejore, se prevé avanzar en la definición de un marco más estructurado de gestión de riesgos, que incluya umbrales y criterios claros de aceptación o rechazo del riesgo, alineados con las mejores prácticas del mercado.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

En la actualidad, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no cuenta con un plan formalizado de respuesta ni con procedimientos estructurados de supervisión de riesgos, dado que no se han identificado riesgos significativos que requieran actuaciones específicas durante el ejercicio. La Sociedad mantiene una estructura de gestión sencilla y adaptada a su dimensión, lo que permite un seguimiento directo y ágil de los aspectos críticos por parte del equipo financiero y del Consejo de Administración.

No obstante, en caso de detectarse situaciones que puedan implicar un riesgo relevante —ya sea financiero, operativo, fiscal o reputacional—, estas son comunicadas de forma inmediata a los miembros del Consejo, quienes valoran conjuntamente las posibles medidas a adoptar. Este enfoque, basado en la supervisión directa y en la comunicación constante entre los responsables ejecutivos y el órgano de administración, ha resultado adecuado en el contexto actual de la compañía.

La Sociedad mantiene su compromiso de avanzar hacia una mayor estructuración de los procedimientos de control interno y gestión de riesgos a medida que su situación operativa y financiera lo permita. Asimismo, el Consejo de Administración se mantiene informado de los desafíos del entorno económico, regulatorio y sectorial, y está preparado para adaptar su respuesta si las circunstancias así lo exigen.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. **Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración es responsable de velar por la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno de la información financiera (SCIIF) adecuado y eficaz. La implantación de dicho sistema se articula a través del área financiera, mientras que su supervisión corresponde a la Comisión de Auditoría, que realiza un seguimiento regular en coordinación con el auditor externo y los responsables internos de la elaboración de la información financiera.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El diseño y revisión de la estructura organizativa de la sociedad corresponde al Consejo de Administración, con el apoyo del primer ejecutivo. La definición de líneas de responsabilidad y autoridad, así como la distribución de funciones, se articula a través de la dirección financiera y operativa. La sociedad está trabajando en una reorganización progresiva de sus procesos internos con el objetivo de establecer un marco más estructurado, adaptado al crecimiento previsto y al refuerzo de la gobernanza. La difusión de responsabilidades se lleva a cabo mediante comunicación directa y mecanismos internos adecuados al tamaño y recursos actuales, si bien se prevé su formalización en el corto plazo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

El Consejo de Administración de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. tiene previsto someter a aprobación un Código de Conducta antes del 31 de diciembre de 2026. Dicho código recogerá los principios de integridad, transparencia y responsabilidad que deben regir la actuación de todos los miembros de la organización, e incluirá directrices específicas sobre: (i) el registro de operaciones y la elaboración de información financiera; (ii) la gestión de conflictos de interés; (iii) el uso de activos sociales e información confidencial; y (iv) los mecanismos de gestión de posibles incumplimientos. Una vez aprobado, el Código será comunicado internamente y publicado en la página web corporativa. La Comisión de Auditoría asumirá la supervisión de su cumplimiento

- · Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A., al contar con una plantilla inferior a 50 trabajadores, no se encuentra legalmente obligada a implantar un Sistema Interno de Información conforme a la Ley 2/2023, de 20 de febrero. No obstante, atendiendo a las recomendaciones del Código de Buen Gobierno (Rec. 42.c) y a las mejores prácticas en materia de cumplimiento normativo, el Consejo de Administración tiene previsto aprobar, en el primer semestre de 2026, la implantación voluntaria de un canal ético que garantice la confidencialidad del informante, permita comunicaciones

anónimas y sea supervisado por la Comisión de Auditoría. Esta iniciativa se integrará en el modelo de cumplimiento penal de la Sociedad conforme al artículo 31 bis del Código Penal

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Actualmente, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de un programa formalizado de formación periódica para el personal implicado en la preparación de la información financiera ni en la evaluación del SCIIF. No obstante, la sociedad favorece la actualización continua de conocimientos mediante el contacto regular con asesores externos, auditoría y la consulta directa de novedades normativas en materia contable, fiscal y de control interno.

La dimensión actual de la compañía permite un seguimiento directo por parte del equipo financiero, que cuenta con experiencia y conocimientos suficientes para asumir estas funciones con rigor y profesionalidad. A medida que se refuerce la estructura de la sociedad, está previsto el diseño de acciones formativas más estructuradas, especialmente en áreas como normas contables, control interno, gestión de riesgos y auditoría financiera, en línea con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:.

- Si el proceso existe y está documentado:

Actualmente, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de un proceso formalmente documentado para la identificación de riesgos que puedan afectar a la integridad de la información financiera, incluidos los de error o fraude.

No obstante, la sociedad aplica un enfoque práctico y adaptado a su realidad operativa, mediante el cual los posibles riesgos financieros, contables o de control son identificados y evaluados directamente por el equipo financiero, en coordinación con el Consejo de Administración. Este seguimiento se realiza especialmente en el contexto del cierre del ejercicio y en situaciones relevantes, como auditorías, ampliaciones de capital o cambios regulatorios.

La compañía reconoce la necesidad de avanzar hacia la formalización de un sistema estructurado de identificación de riesgos financieros y de control, que permita documentar y reforzar la trazabilidad de estos procesos conforme a las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso actual de identificación de riesgos de la información financiera en AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no está formalizado ni se encuentra estructurado de forma que cubra expresamente la totalidad de los objetivos de la información financiera, tales como existencia y ocurrencia, integridad, valoración, presentación, desglose, comparabilidad y derechos y obligaciones.

A pesar de ello, el equipo financiero aplica criterios prudentes y un seguimiento riguroso en la elaboración y revisión de los estados financieros, de forma que se procura el cumplimiento razonable de dichos objetivos, especialmente en lo referente a la integridad, valoración y presentación contable.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. cuenta con un proceso básico para la identificación del perímetro de consolidación, centrado en la revisión de las sociedades dependientes y vinculadas cuya actividad, control o participación significativa justifique su inclusión en los estados financieros consolidados. Este proceso es realizado por el área financiera y validado por el Consejo de Administración en el momento de formulación de las cuentas anuales.

Dado el tamaño y la estructura actual del grupo, no existen estructuras societarias complejas ni entidades instrumentales o de propósito especial que requieran un análisis adicional. No obstante, en caso de modificarse esta situación —por ejemplo, mediante la constitución de nuevas sociedades o la participación en vehículos específicos de inversión inmobiliaria—, se prevé aplicar criterios de consolidación conforme a la normativa contable aplicable (NIIF/PGC) y con el apoyo de asesores externos.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

El proceso actual de identificación de riesgos en AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no está formalizado ni incorpora de manera estructurada un análisis transversal de otras tipologías de riesgo (operativos, tecnológicos, legales, reputacionales o medioambientales) en relación con su posible impacto en los estados financieros.

No obstante, en la práctica, el equipo financiero y el Consejo de Administración evalúan de forma continua aquellas circunstancias que, aun sin estar formalmente catalogadas como riesgos, pudieran afectar de manera directa o indirecta a la elaboración, presentación o veracidad de la información financiera.

La Sociedad es consciente de la necesidad de evolucionar hacia un enfoque más integral e interconectado de la gestión de riesgos, y prevé desarrollar en el futuro herramientas o procedimientos que permitan valorar de forma más sistemática este tipo de interacciones, en línea con las mejores prácticas del mercado y las recomendaciones de buen gobierno

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de identificación de riesgos, incluidos los de error o fraude, es supervisado por el Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría. Aunque este proceso no está formalizado ni documentado de forma estructurada, el Consejo realiza un seguimiento continuo de los principales riesgos que puedan afectar a la integridad de la información financiera o al cumplimiento normativo, especialmente en los momentos clave del ejercicio como el cierre contable o ante hechos relevantes.

F.3. **Actividades de control.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

La información financiera de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. es elaborada por el área financiera y revisada por el Consejo de Administración antes de su aprobación y publicación en los mercados de valores. Si bien no existen procedimientos formalmente documentados, esta revisión incluye aspectos clave como juicios contables relevantes, estimaciones significativas y valoraciones con posible impacto en los estados financieros.

Actualmente, la sociedad no cuenta con una documentación sistemática de los flujos de actividades y controles internos, ni con esquemas específicos sobre el control de riesgos de fraude. Sin embargo, las transacciones con impacto material son objeto de supervisión directa, y se aplican criterios prudentes en su registro y presentación.

La sociedad tiene previsto avanzar en la estructuración y formalización de estos procedimientos conforme se consoliden sus capacidades operativas y organizativas, con el objetivo de reforzar la fiabilidad, trazabilidad y transparencia del proceso de emisión de información financiera.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

En la actualidad, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de políticas ni procedimientos formalizados y específicos sobre control interno aplicables a los sistemas de información que dan soporte al proceso de elaboración y publicación de la información financiera.

La gestión de los sistemas utilizados para el registro contable y la elaboración de la información financiera se realiza de forma centralizada desde el área financiera, que gestiona el acceso de los usuarios, los cambios operativos y la operativa diaria con un enfoque prudente, aunque sin protocolos documentados en materia de seguridad, continuidad o segregación de funciones.

Dado el tamaño y los recursos actuales de la sociedad, la operativa tecnológica es reducida y se encuentra bajo control directo del equipo financiero, lo que permite un seguimiento continuo y cercano. No obstante, la sociedad prevé desarrollar en el futuro procedimientos más estructurados que refuercen la seguridad, trazabilidad y eficiencia en el uso de los sistemas de información, especialmente en lo relativo al control de accesos, respaldo de datos y segregación de funciones clave.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de políticas y procedimientos formalizados en relación con la supervisión de actividades subcontratadas ni con la evaluación sistemática de los trabajos realizados por expertos independientes que puedan tener impacto material en los estados financieros.

No obstante, la sociedad recurre ocasionalmente a colaboraciones externas en materia contable, fiscal, legal o técnica, especialmente cuando se requiere soporte especializado para determinados análisis, valoraciones o cumplimientos normativos. En estos casos, los resultados de dichos trabajos son revisados por el equipo financiero y, cuando procede, supervisados por el Consejo de Administración antes de su incorporación a la información financiera.

La sociedad adopta un criterio de prudencia y contraste técnico sobre los informes de expertos utilizados, aunque sin una política estructurada o un protocolo de validación formal. Se prevé reforzar progresivamente este control con procedimientos documentados conforme se amplíe la actividad y capacidad operativa de la sociedad.

F.4. **Información y comunicación.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone en la actualidad de un departamento específico de políticas contables dada su dimensión y estructura operativa. La función contable es asumida directamente por el Director Financiero, con apoyo de asesores externos especializados, garantizándose la coherencia y homogeneidad de los criterios aplicados en la elaboración de los estados financieros. La Sociedad tiene previsto avanzar conforme se consolide su actividad, con el objetivo de disponer de un sistema más estructurado antes del cierre del ejercicio 2026.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone en la actualidad de mecanismos formalizados de captura de información financiera con formatos homogéneos, dada su dimensión y estructura operativa. La Sociedad tiene previsto avanzar en la formalización progresiva de estos mecanismos conforme se consolide su actividad, con el objetivo de disponer de un sistema más estructurado antes del cierre del ejercicio 2026.

F.5. **Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de un sistema formalizado en este ámbito, dada su dimensión y estructura operativa, por lo que no resulta posible evaluar este aspecto de forma sistemática, sin perjuicio de las funciones de la Comisión de Auditoría. La Sociedad tiene previsto avanzar en la formalización progresiva de estos mecanismos conforme se consolide su actividad, con el objetivo de disponer de un sistema más estructurado antes del cierre del ejercicio 2026

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone actualmente de un procedimiento formalizado de discusión o comunicación estructurada para que el auditor de cuentas, asesores externos u otros expertos trasladen de manera sistemática a la alta dirección o al Consejo de Administración las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas durante los trabajos de revisión o verificación de las cuentas anuales.

No obstante, la sociedad mantiene un canal de comunicación directo y fluido con el auditor externo, quien informa verbalmente de los aspectos relevantes identificados durante el proceso de auditoría. Estos intercambios son conocidos por el equipo financiero y, en su caso, compartidos con los miembros del Consejo de Administración para su valoración.

En cuanto a la existencia de un plan de acción formal, AYCO no cuenta con uno estructurado, aunque se adoptan medidas puntuales de corrección o mejora cuando se identifican incidencias operativas o recomendaciones técnicas relevantes.

En el marco del proceso de mejora del sistema de control interno, la sociedad prevé establecer en el futuro un mecanismo más sistemático de seguimiento y respuesta a debilidades detectadas, conforme lo permitan sus capacidades organizativas.

F.6. **Otra información relevante.**

No existe otra información relevante que deba ser incluida en este apartado en relación con el sistema de control interno y gestión de riesgos vinculado al proceso de emisión de la información financiera (SCIIF).

F.7. **Informe del auditor externo.**

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información relativa al SCIIF no ha sido objeto de revisión específica por parte del auditor de cuentas, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría. La entidad no dispone, por tanto, de un informe de auditoría sobre el SCIIF que deba adjuntarse como anexo.

Ello se debe a que, en la actualidad, la sociedad no cuenta con un sistema de control interno de la información financiera suficientemente estructurado o formalizado que permita someterlo a un proceso de revisión independiente conforme a dichos estándares. La sociedad prevé avanzar en la formalización del SCIIF en el marco de sus planes de fortalecimiento de la gobernanza.plicable

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

   Cumple [X] Explique [ ]

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.

   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

   a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

   b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

   Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

   Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

   a) Informe sobre la independencia del auditor.

   b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

   c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

   Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

La sociedad no transmite en directo mediante vídeo ni a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas, dado que el número de accionistas que habitualmente asisten a la Sociedad supone una significativa mayoría del accionariado y la Sociedad no puede permitirse los medios para trasmitir en directo las Juntas para la minoría restante.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

    Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

    Cumple [ ] Explique [X]

Con fecha 30 de noviembre de 2025 caducó el mandato de D. Eduardo Javier Escayol como consejero de la Sociedad, por lo que , en consecuencia, el Consejo de Administración opera transitoriamente con cuatro miembros.

No obstante, el Consejo de Administración tiene previsto proponer a la Junta General Ordinaria de accionistas, a celebrar en junio de 2026, el nombramiento de nuevos consejeros que permitan incrementar la composición del órgano de administración, reforzar la presencia de consejeros independientes y dar cumplimiento a los objetivos de representación femenina establecidos por el Código de Buen Gobierno.

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

    a) Sea concreta y verificable.

    b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y

    c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

    Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

    La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

El consejo de administración de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. actúa conforme a los principios de diversidad y equilibrio en su composición, procurando que las propuestas de nombramiento y reelección se basen en criterios de idoneidad profesional, experiencia y complementariedad de perfiles.

No obstante, la Sociedad no dispone en la actualidad de una política formalmente aprobada, firmada ni publicada que recoja estos principios de forma expresa, concreta y verificable, ni de un procedimiento sistematizado que documente el análisis previo de las competencias requeridas.

El Consejo tiene previsto someter a la Junta General Ordinaria de accionistas a celebrar en junio de 2026 el nombramiento de al menos dos consejeras independientes, lo que elevaría la composición del Consejo a 6 miembros, incrementaría el porcentaje de consejeros independientes y permitiría avanzar hacia el objetivo de representación femenina mínima del 40%, en línea con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y con la Ley Orgánica 2/2024, cuya plena aplicación a la Sociedad está prevista para el 30 de junio de 2027.

La sociedad prevé avanzar en este ámbito en el marco de la reorganización de su estructura de gobierno corporativo y conforme lo permitan sus recursos y evolución operativa a lo largo del presente curso.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

    Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Actualmente, la Sociedad no cumple de forma plena con las recomendaciones relativas a la composición del Consejo de Administración en cuanto a la proporción entre consejeros dominicales, independientes y ejecutivos, ni en lo que respecta al porcentaje de representación femenina en el mismo.

No obstante, la Sociedad se encuentra en un proceso de revisión de su política de gobierno corporativo y de la estructura del Consejo, orientado a avanzar progresivamente hacia dichos objetivos. En este sentido, se están valorando actuaciones en los procesos de selección y renovación de consejeros que permitan incrementar la presencia de consejeros independientes y mujeres, así como ajustar la proporción de consejeros ejecutivos al mínimo necesario, teniendo en cuenta las características del grupo y su estructura de participación accionarial.

En este sentido, con el fin de dar cumplimiento a las Recomendaciones 13, 15 y 17 del Código de Buen Gobierno, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha iniciado un proceso activo de identificación de perfiles idóneos para su nombramiento como consejeros independientes. El Consejo de Administración tiene previsto someter al acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas a celebrar en junio de 2026 el nombramiento de al menos dos consejeras independientes, lo que elevaría la composición del Consejo a 6 miembros —superando el umbral mínimo de 5 recomendado por el Código—, incrementaría el porcentaje de consejeros independientes y permitiría avanzar simultáneamente en el objetivo de representación femenina equilibrada. La Comisión de Nombramientos verificará el cumplimiento de este plan e informará de sus resultados en el IAGC correspondiente al ejercicio 2026.

Todo ello con el propósito de alinear gradualmente la composición del Consejo con las mejores prácticas de gobierno corporativo y las recomendaciones vigentes.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

    Este criterio podrá atenuarse:

    a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

    b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

    Cumple [X] Explique [ ]

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [ ] Explique [X]

El consejo de administración de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. durante el curso de 2025 estuvo compuesto por un total de cinco miembros, ninguno de los cuales ostenta formalmente la condición de consejero independiente. No obstante, la sociedad asume plenamente los principios del Código de Buen Gobierno y ha iniciado un proceso activo orientado a reforzar el perfil independiente del órgano de administración, en línea con las mejores prácticas del mercado.

En este sentido, con el fin de dar cumplimiento a las Recomendaciones 13, 15 y 17 del Código de Buen Gobierno, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha iniciado un proceso activo de identificación de perfiles idóneos para su nombramiento como consejeros independientes. El Consejo de Administración tiene previsto someter al acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas a celebrar en junio de 2026 el nombramiento de al menos dos consejeras independientes, lo que elevaría la composición del Consejo a 6 miembros —superando el umbral mínimo de 5 recomendado por el Código—, incrementaría el porcentaje de consejeros independientes y permitiría avanzar simultáneamente en el objetivo de representación femenina equilibrada. La Comisión de Nombramientos verificará el cumplimiento de este plan e informará de sus resultados en el IAGC correspondiente al ejercicio 2026.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

    Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

    Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

    Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Durante el ejercicio 2025, el Consejo de Administración celebró 5 reuniones. Si bien dicho número es inferior al mínimo de 8 sesiones anuales recomendado por el Código de Buen Gobierno, el Consejo considera que la frecuencia y densidad temática de las reuniones celebradas ha resultado suficiente para el adecuado desempeño de sus funciones en el actual estadio de actividad y dimensión de la Sociedad. El Consejo de Administración tiene previsto incrementar el número de sesiones anuales a un mínimo de 8 a partir del ejercicio 2026, incluyendo en el programa anual de trabajo las fechas y materias previstas desde el inicio del ejercicio, conforme a lo previsto en la propia Recomendación 26 del Código.»

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Durante el ejercicio 2025, el Consejo de Administración no ha realizado una evaluación formal documentada de su funcionamiento, de la composición y desempeño de sus comisiones, ni del papel del Presidente, primer ejecutivo o consejeros, conforme a los términos establecidos en esta recomendación.

No obstante, el Consejo ha abordado informalmente algunos aspectos relacionados con su operativa y estructura, y tiene previsto realizar una evaluación formalizada y con soporte documental durante el primer semestre de 2026, incluyendo el análisis de la composición, diversidad y eficacia del órgano y, en su caso, la adopción de medidas de mejora.

La Sociedad considera esta práctica como prioritaria dentro del refuerzo general de su sistema de gobierno corporativo, y valora la posibilidad de contar con apoyo externo en futuras evaluaciones, conforme se consolide su estructura operativa.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No existe unidad de auditoria interna, al no ser necesaria por las características de la sociedad, porque el volumen de movimientos contables de la Sociedad hace innecesaria la auditoria interna. No obstante, las funciones que le deberían ser asignadas las ha asumido directamente unos de los miembros del Comité de Auditoria, que supervisa e informa al resto del Comité de las operaciones especiales realizadas.

A medida que la actividad de la Compañía se vaya ampliando y los movimientos se incrementen sustancialmente, se procederá a la constitución de un departamento de auditoria interna.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

En relación la la letra 1 a), el Consejo de Administración de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. tiene previsto someter a aprobación un Código de Conducta antes del 31 de diciembre de 2026. Dicho código recogerá los principios de integridad, transparencia y responsabilidad que deben regir la actuación de todos los miembros de la organización, e incluirá directrices específicas sobre: (i) el registro de operaciones y la elaboración de información financiera; (ii) la gestión de conflictos de interés; (iii) el uso de activos sociales e información confidencial; y (iv) los mecanismos de gestión de posibles incumplimientos. Una vez aprobado, el Código será comunicado internamente y publicado en la página web corporativa. La Comisión de Auditoría asumirá la supervisión de su cumplimiento

En relación con la letra 1 c), AYCO Grupo Inmobiliario, S.A., al contar con una plantilla inferior a 50 trabajadores, no se encuentra legalmente obligada a implantar un Sistema Interno de Información conforme a la Ley 2/2023, de 20 de febrero. No obstante, atendiendo a las recomendaciones del Código de Buen Gobierno (Rec. 42.c) y a las mejores prácticas en materia de cumplimiento normativo, el Consejo de Administración tiene previsto aprobar, en el primer semestre de [año], la implantación voluntaria de un canal ético que garantice la confidencialidad del informante, permita comunicaciones anónimas y sea supervisado por la Comisión de Auditoría.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.

c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone actualmente de una política formal y documentada de control y gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración. Sin embargo, en la práctica, la sociedad identifica y supervisa de forma continuada los riesgos financieros, fiscales, reputacionales y operativos más relevantes, aplicando criterios prudentes en su seguimiento y gestión, en función de su estructura y actividad.

Aunque no se ha establecido un modelo formal basado en niveles de riesgo, ni se han definido umbrales de tolerancia expresos, el Consejo y el equipo financiero valoran periódicamente la exposición a riesgos significativos y adoptan decisiones orientadas a mitigar su impacto potencial, especialmente en lo relativo a liquidez, cumplimiento normativo y viabilidad de proyectos.

La sociedad contempla como línea prioritaria de mejora la formalización progresiva de una política integral de riesgos, en la que se recojan los elementos previstos en esta recomendación, conforme lo permitan sus capacidades organizativas.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no cuenta en la actualidad con una unidad organizativa dedicada específicamente a estas funciones.

No obstante, la Sociedad aplica un enfoque práctico y adaptado a su estructura actual, mediante el cual los riesgos relevantes son identificados, valorados y supervisados directamente por el área financiera, en coordinación con el Consejo de Administración. Las decisiones que pueden implicar exposición significativa a riesgos financieros, fiscales u operativos son analizadas de forma colegiada y prudente, teniendo en cuenta los principios básicos de control.

La entidad contempla como parte de su evolución en materia de gobierno corporativo la creación progresiva de una función más estructurada de control de riesgos, con atribuciones claras, trazabilidad operativa y un marco de supervisión alineado con los estándares del mercado.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no ha constituido una comisión especializada en sostenibilidad, responsabilidad social corporativa o gobierno ESG, ni ha atribuido de forma formalizada estas competencias a otra comisión del consejo. Sin embargo, algunos aspectos relacionados con el cumplimiento de códigos internos de conducta, gobierno corporativo y principios de actuación responsable son supervisados por el propio Consejo de Administración, con el apoyo del equipo directivo.

Aunque este seguimiento no está sistematizado ni sujeto a procedimientos formales, el consejo mantiene una vigilancia activa sobre estas materias en su operativa ordinaria, particularmente en lo que respecta a cumplimiento normativo, transparencia y alineamiento con principios básicos de sostenibilidad.

En este sentido, el Consejo de Administración de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. tiene previsto someter a aprobación un Código de Conducta antes del 31 de diciembre de 2026. Dicho código recogerá los principios de integridad, transparencia y responsabilidad que deben regir la actuación de todos los miembros de la organización, e incluirá directrices específicas sobre: (i) el registro de operaciones y la elaboración de información financiera; (ii) la gestión de conflictos de interés; (iii) el uso de activos sociales e información confidencial; y (iv) los mecanismos de gestión de posibles incumplimientos. Una vez aprobado, el Código será comunicado internamente y publicado en la página web corporativa.

La Sociedad contempla como línea de mejora la progresiva estructuración de estas funciones en el marco del fortalecimiento del gobierno corporativo, valorando en su caso su futura atribución a una comisión o grupo de trabajo específico.

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.

b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.

e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

En la actualidad, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone de una comisión formal del Consejo encargada específicamente de las funciones descritas en esta recomendación. Sin embargo, algunos de los aspectos recogidos -como el cumplimiento de las normas internas de conducta, la supervisión del gobierno corporativo básico y la comunicación con los accionistas- son tratados directamente en el seno del Consejo de Administración, de forma práctica y adaptada a la dimensión y recursos actuales de la sociedad.

No existen políticas específicas en materia medioambiental y social, ni procedimientos formales de relación con grupos de interés, pero la sociedad mantiene una actitud vigilante y responsable respecto a sus compromisos básicos de transparencia y buen gobierno.

Se contempla avanzar progresivamente en la formalización de estas prácticas y su posible asignación a una comisión específica, conforme evolucione la estructura de gobierno y los recursos lo permitan.

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales

b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.

c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.

d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no dispone actualmente de una política formalizada en materia de sostenibilidad que recoja de forma expresa los principios, compromisos, objetivos y mecanismos de seguimiento relativos a cuestiones medioambientales, sociales, fiscales, éticas o de prevención de conductas irregulares.

Aunque estas materias no están estructuradas mediante una política aprobada ni sometidas a supervisión especializada, el Consejo de Administración mantiene una actitud responsable y vigilante en relación con los valores corporativos, el cumplimiento normativo y la transparencia en la gestión, especialmente respecto a sus grupos de interés clave.

La Sociedad tiene previsto avanzar en la elaboración de una política de sostenibilidad integral, que incorpore progresivamente los aspectos indicados en esta recomendación, en línea con las mejores prácticas del mercado y conforme lo permitan los recursos disponibles y el grado de madurez operativa.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [ ] Explique [X]

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha evaluado la política de no remuneración de los consejeros y la considera plenamente adecuada a la situación patrimonial y financiera actual de la Sociedad, orientada a preservar los recursos disponibles en beneficio de todos los accionistas. Esta política ha sido ratificada por el Consejo de Administración y se mantendrá en tanto no se apruebe una política retributiva formal. El Consejo se compromete a informar de cualquier cambio en este criterio mediante la publicación del correspondiente hecho relevante ante la CNMV y su sometimiento a la aprobación de la Junta General si así lo exigiera la normativa vigente.

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

En la actualidad, y en atención a la situación patrimonial de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración no perciben remuneración, por lo que no resultan de aplicación sistemas de retribución variable, incentivos vinculados al rendimiento, ni fórmulas de remuneración consistentes en entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones, ni sistemas de previsión social o ahorro a largo plazo.

No obstante, la Sociedad prevé que, en el marco de la eventual implantación de un sistema de remuneración para los consejeros, se respetarán los principios de buen gobierno corporativo, circunscribiendo, en su caso, los componentes variables y los instrumentos vinculados al valor de la acción a los consejeros ejecutivos, con la posibilidad de condicionar la eventual entrega de acciones a su mantenimiento hasta el cese en el cargo, en los términos que en su momento se determinen.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

    Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

    Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

    Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

1. Aspectos adicionales sobre la estructura y prácticas de gobierno corporativo:

No existen en la actualidad otros aspectos relevantes en materia de gobierno corporativo, en la sociedad o en su grupo, que no hayan sido ya recogidos en el presente informe. No obstante, conviene destacar que la sociedad se encuentra en un proceso de revisión y fortalecimiento progresivo de su estructura de gobierno corporativo, con el objetivo de adaptarse de forma gradual a los principios y recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, conforme se consolide su actividad y capacidad operativa.

2. Observaciones y matices sobre apartados anteriores:

A lo largo del ejercicio, se ha evidenciado una actitud activa por parte del consejo de administración en cuanto a la mejora de sus prácticas internas, incluyendo el seguimiento de recomendaciones clave, la supervisión de riesgos y el cumplimiento normativo básico. Aunque algunos procedimientos aún no están formalizados o sistematizados, la sociedad ha puesto en marcha medidas para su progresiva regularización, especialmente en lo relativo a control interno, evaluación del órgano de administración y composición del consejo.

La sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo, ni existen obligaciones adicionales distintas de las previstas en el presente informe.

3. Adhesión a códigos de principios éticos o buenas prácticas:

AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no se ha adherido de forma expresa a códigos internacionales, sectoriales o de buenas prácticas complementarias, ni al Código de Buenas Prácticas Tributarias aprobado por el Foro de Grandes Empresas en julio de 2010. No obstante, la sociedad aplica un principio general de actuación conforme a criterios de diligencia, legalidad y transparencia, y valora la posibilidad de avanzar en el futuro hacia una mayor integración de códigos de referencia en materia ética y fiscal.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

31/03/2026

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí
[√] No

Anexo II

Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia:	31/12/2025
CIF:	A-28004240

Denominación Social:

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Domicilio social:

ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1.1 Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

a) Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones.

b) Indique y, en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.

c) Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo

d) Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

Los principios que rigen la política de retribuciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son los siguientes:
(i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores debe guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad., la situación económica que tuviere en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema remuneración debe estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.
(ii) Transparencia: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.
(iii) Posibilidad: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende que el paquete retributivo de sus consejeros sea razonable, habida cuenta de la difícil situación económica que atraviesa actualmente la sociedad.
(iv) Reconocimiento del esfuerzo: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende, dentro de las medidas de sus posibilidades, compensar a sus consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir a la mejora de la Sociedad.

La retribución que corresponde a los consejeros por el desempeño de su actividad como tales se estructura, dentro del marco legal y estatutario, con arreglo a los criterios y conceptos retributivos indicados a continuación:
i) La retribución de los consejeros por tal condición para el entero Consejo De Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la junta general entro de dicho límite máximo.
ii) La distribución entre los Consejeros de dicha cantidad , corresponderá al Consejo de Administración de la sociedad, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones de consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo este acordar a una distribución desigual entre todos los consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de estos, con exclusión de los restantes.
iii) Si el Consejo de Administración no hiciese uso de dicha facultad, la asignación fijada por la Junta General se distribuirá por partes iguales entre todos los Consejeros. En tanto no este aprobada por la Junta General el importe concreto de la remuneración correspondiente a un ejercicio social, se aplicara la correspondiente al ejercicio anterior.
iv) La remuneración prevista se devengará día a día y salvo que el consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por trimestres vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada trimestre.
v) La remuneración aquí prevista lo es sin perjuicio de las cantidades que los Consejeros tengan derecho a percibir por el reembolso de los gastos entienden sin perjuicio de que la Sociedad pueda establecer con sus Consejeros cualquier clases de relación de prestación de servicios o de obra y de la remuneración que por la misma se convenga.

Con independencia de lo previsto en los párrafos anteriores, los Consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con esta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones. A estos efectos, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre este y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable

de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En dichos contratos se detallará la retribución que corresponderá a dichos Consejeros, que en todo caso será una cantidad fija que se ajustará a la presente Política de Remuneraciones.

Se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración.

A.1.2 Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida aún no consolidada o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

No se abonan retribuciones adicionales

A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

No se prevé ningún tipo de retribución a ninguno de los consejeros por su condición de tales.

A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.

La Sociedad tiene suscrito con su Primer Ejecutivo un contrato de alta dirección al amparo del Real Decreto 1382/1985. Dicho contrato establece que, una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia, la extinción de la relación laboral por desistimiento empresarial, despido improcedente o por las causas del art. 10.3 del citado Real Decreto dará derecho al directivo a percibir la indemnización prevista en dicha norma, si bien, durante el ejercicio 2025 no se ha producido, ni se tiene previsto durante el 2026, ninguna extinción de la relación contractual ni se ha devengado cantidad alguna por este concepto

A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

No aplicable

A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado efectivo de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos

para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

No aplicable

A.1.7 Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

No aplicable

A.1.8 Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

La Sociedad tiene suscrito con su Primer Ejecutivo un contrato de alta dirección al amparo del Real Decreto 1382/1985. Dicho contrato establece que, una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia, la extinción de la relación laboral por desistimiento empresarial, despido improcedente o por las causas del art. 10.3 del citado Real Decreto dará derecho al directivo a percibir la indemnización prevista en dicha norma.

A.1.9 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

La Sociedad tiene suscrito con su Primer Ejecutivo un contrato de alta dirección al amparo del Real Decreto 1382/1985. Dicho contrato establece que, una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia, la extinción de la relación laboral por desistimiento empresarial, despido improcedente o por las causas del art. 10.3 del citado Real Decreto dará derecho al directivo a percibir la indemnización prevista en dicha norma. El contrato no contempla cláusulas de blindaje adicionales ni pactos de no competencia postcontractual distintos de los legalmente establecidos. Durante el ejercicio 2025 no se ha producido ninguna extinción de la relación contractual ni se ha devengado cantidad alguna por este concepto

A.1.10 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplicable

A.1.11 Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No aplicable

A.1.12 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

No aplicable

A.2. Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

a) Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.

b) Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.

c) Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se propone que sean de aplicación al ejercicio en curso.

No ha habido ningún cambio significativo durante el ejercicio 2025.

A.3. Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

Junta General de 20 de diciembre de 2018

A.4. Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en relación con lo acordado en la Junta General celebrada en fecha 30 de junio de 2025.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y,

en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En atención a la situación patrimonial de la sociedad, el propio Consejo de Administración considero conveniente que durante el ejercicio 2025, ninguno de sus miembros devengase ningún tipo de retribución.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el ejercicio de sus funciones, evaluó la adecuación de la política de no remuneración a la situación patrimonial de la Sociedad y emitió informe favorable con carácter previo a la decisión del Consejo de Administración. No se ha utilizado ningún asesor externo en el proceso de determinación de la política retributiva del ejercicio 2025.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No aplicable.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No aplicable.

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

El Acuerdo de la Junta General de fecha 20 de diciembre de 2018, redujo sustancialmente la retribución fija que, en su caso, podrían devengar los consejeros. Por otro lado, no se ha acordado ninguna política de retribuciones que contemple la posibilidad de prestar retribuciones variables a los consejeros.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La ausencia de cualquier tipo de remuneración a los miembro del Consejo de Administración, es una medida adoptada por el propio Consejo con el fin de adecuar la política de remuneraciones a los resultados y situación de la sociedad a corto y largo plazo.

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	20.022.244	60,27

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	20.022.244	100,00
Votos en blanco		0,00
Abstenciones		0,00

Observaciones

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior.

La supresión de cualquier tipo de remuneración a los miembros del consejo es una medida que se adoptó en atención a la realidad económica de la sociedad.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

La Sociedad tiene suscrito con su Primer Ejecutivo un contrato de alta dirección al amparo del Real Decreto 1382/1985. Dicho contrato establece que, una vez transcurridos los tres primeros años de vigencia, la extinción de la relación laboral por desistimiento empresarial, despido improcedente o por las causas del art. 10.3 del citado Real Decreto dará derecho al directivo a percibir la indemnización prevista en dicha norma, si bien, durante los ejercicios 2024 y 2025 no se han producido, ni se tiene previsto durante el 2026, ninguna extinción de la relación contractual ni se ha devengado cantidad alguna por este concepto

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.

En particular:

a) Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las

condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.

b) En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.

c) Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.

d) En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

No aplicable.

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

No aplicable.

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No aplicable.

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

No aplicable.

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Asimismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado en el apartado A.1.

No aplicable.

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplicable.

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

No aplicable.

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

No aplicable.

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No aplicable.

B.16. Explique y detalles los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de “otros conceptos” de la sección C.

No aplicable.

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Presidente Otro Externo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2025 hasta 30/11/2025

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA										
Don ERIC BERGASA LÓPEZ										
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS										
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										

Observaciones
Ninguno de los consejeros de la sociedad perciben ningún tipo de remuneración en su condición de tal

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Plan							0,00				
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	Plan							0,00				
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	Plan							0,00				
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	Plan							0,00				
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00				

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA								
Don ERIC BERGASA LÓPEZ								
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS								
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO								
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Concepto	
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	Concepto	
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	Concepto	
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	

Observaciones

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA										

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don ERIC BERGASA LÓPEZ										
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS										
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										

Observaciones
Ninguno de los consejeros de la sociedad perciben ningún tipo de remuneración en su condición de tal

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Plan							0,00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	Plan							0,00				
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	Plan							0,00				
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	Plan							0,00				
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00				

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	

	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
Nombre	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA								
Don ERIC BERGASA LÓPEZ								
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS								
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO								
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	Concepto	
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	Concepto	
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	Concepto	
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	

Observaciones

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):
Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					
Nombre	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA											
Don ERIC BERGASA LÓPEZ											

	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					
Nombre	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS											
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO											
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL											
TOTAL											

Observaciones
Ninguno de los consejeros de la sociedad perciben ningún tipo de remuneración en su condición de tal

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Consejeros ejecutivos									

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Don ERIC BERGASA LÓPEZ	0	-	42	0,00	42	-10,64	47	14,63	41
Don JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	-	42	0,00	42	-10,64	47	14,63	41
Consejeros externos									
Don JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS	0	-	42	0,00	42	-10,64	47	14,63	41
Don JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA	0	-	42	0,00	42	-10,64	47	14,63	41
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Remuneración media de los empleados									
	0	-	0	-	0	-	0	-	0

Observaciones

Ninguno de los consejeros de la sociedad perciben ningún tipo de remuneración en su condición de tal.

Además, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. no cuenta con empleados directos en su plantilla durante el ejercicio 2025. Esta situación se mantiene en términos similares en los ejercicios anteriores reflejados en el cuadro

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

No aplicable.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

31/03/2026

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Si
[√] No