Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Memoria abreviada

Información periódica semestral
1er semestre 2026

AYCO

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
y
Sociedades dependientes

Información Financiera correspondiente
al Primer Semestre del Ejercicio 2026

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
		Re expresado
ACTIVO NO CORRIENTE	**87.167,23**	**95.719,90**
Inmovilizado intangible	**0,00**	**8.552,67**
Activos por derechos de uso	**72.686,70**	**72.686,70**
Inmovilizado material	**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	**0,00**	**0,00**
Inversiones financieras a largo plazo	**7.993,68**	**7.993,68**
Activos por impuesto diferido	**6.486,85**	**6.486,85**
ACTIVOS CORRIENTES	**16.519.774,06**	**12.246.700,32**
Existencias	**14.576.109,40**	**11.403.329,14**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.009.091,55**	**766.502,67**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	31.354,47	1.155,80
Deudores varios	295.126,72	199.940,82
Otros créditos con las Administraciones Públicas	682.610,36	565.406,05
Inversiones financieras a corto plazo	**0,00**	**0,00**
Periodificaciones a corto plazo	**0,00**	**0,00**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**934.573,11**	**76.868,51**
TOTAL ACTIVO	**16.606.941,29**	**12.342.420,22**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
		Re expresado
PATRIMONIO NETO	**3.115.890,44**	**3.232.922,60**
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	**3.392.071,28**	**3.512.247,22**
Capital	**9.965.512,50**	**9.965.512,50**
Prima de emisión	**6.443.435,17**	**6.443.435,17**
Reservas de la Sociedad Dominante	**(11.709.123,95)**	**(10.301.021,30)**
Reservas en Sociedades Consolidadas	**(811.902,78)**	**(870.841,09)**
Acciones de la Sociedad Dominante	**(920,17)**	**(920,17)**
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	**(494.929,49)**	**(1.723.917,89)**
Socios externos	**(276.180,84)**	**(279.324,62)**
PASIVO NO CORRIENTE	**358.771,67**	**358.771,67**
Provisiones a largo plazo	**0,00**	
Deudas a largo plazo	**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	**38.771,67**	**38.771,67**
PASIVO CORRIENTE	**13.132.279,18**	**8.750.725,95**
Provisiones a corto plazo	**0,00**	**0,00**
Deudas a corto plazo	**11.249.528,25**	**6.552.611,70**
Capital emitido pendiente de inscripción	4.469.528,25	0,00
Otros pasivos financieros	6.780.000,00	6.552.611,70
Pasivos por arrendamientos corrientes	**49.728,28**	**49.728,28**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.739.022,65**	**2.048.385,97**
Proveedores	3.860,22	6.218,83
Otros acreedores	1.351.064,69	1.840.365,62
Otras deudas con las Administraciones Públicas	384.097,74	201.801,52
Anticipos de clientes	**94.000,00**	**100.000,00**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**16.606.941,29**	**12.342.420,22**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

	30/06/2026	30/06/2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Ventas	-	
Prestación de servicios	-	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**259.496,61**	
Aprovisionamientos	**(259.496,61)**	-
Consumo de mercaderías	(259.496,61)	
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	**(185.278,20)**	**(193.356,41)**
Sueldos, salarios y asimilados	(157.999,98)	(175.037,02)
Cargas sociales	(27.278,22)	(18.319,39)
Otros gastos de explotación	**(313.648,03)**	**(374.901,54)**
Servicios exteriores	(313.648,03)	(99.492,23)
Tributos	-	
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(275.409,31)
Amortización del inmovilizado	**(36.981,14)**	**(36.981,14)**
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	-
Otros resultados		**4.175,50**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(535.907,37)**	**(601.063,59)**
Ingresos financieros	**171.854,40**	**8.052,98**
De valores negociables y otros instrumentos financieros.	171.854,40	8.052,98
Gastos financieros	**(130.876,52)**	**(46.504,44)**
Deterioro y result. por enajenaciones de intrumentos financieros	-	-
Resultados por enajenaciones y otros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	**40.977,88**	**(38.451,46)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
Impuestos sobre beneficios.	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
Resultado atribuido a socios externos	-	-
BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		
De operaciones continuadas		
Básico	(0,01)	(0,02)
Diluido	(0,01)	(0,02)

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresados en euros)

	30/06/2026	30/06/2025
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
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	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos	**-**	**-**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados 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 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**
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**
Ajustes por errores 2025	-	-	-	-	-	(210.898,44)	-	(210.898,44)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2026	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(10.301.021,30)**	**(870.841,09)**	**(920,17)**	**(1.723.917,89)**	**(279.324,62)**	**3.232.922,60**
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(494.929,49)	-	(494.929,49)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(1.723.917,89)	-	-	1.723.917,89		-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	315.815,24	58.938,31	-	-	3.143,78	377.897,33
Ampliaión de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO A 30/06/2026	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(11.709.123,95)**	**(811.902,78)**	**(920,17)**	**(494.929,49)**	**(276.180,84)**	**3.115.890,44**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

	30/06/2026	30/06/2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(494.929,49)**	**(639.515,05)**
2. Ajustes al resultado	**(138.471,73)**	**216.621,04**
Amortización del inmovilizado	36.981,14	36.981,14
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Variación de provisiones	(113.052,98)	(113.052,98)
Imputación de subvenciones	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	275.409,31
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Ingresos financieros	(171.854,40)	(8.052,98)
Gastos financieros	130.876,52	46.504,44
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	(21.422,01)	(21.167,89)
3. Cambios en el capital corriente	**(6.699.979,62)**	**(1.334.604,09)**
Existencias	(5.627.023,47)	(92.000,00)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(602.810,65)	(26.529,05)
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(564.145,50)	(1.216.075,04)
Otros pasivos corrientes	94.000,00	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**40.977,88**	**(38.451,46)**
Pago de intereses	(130.876,52)	(46.504,44)
Cobro de dividendos	-	
Cobro de intereses	171.854,40	8.052,98
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-
Otros pagos (cobros)	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(7.292.402,96)**	**(1.795.949,56)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	**(2.000,00)**	**-**
Otros activos financieros	(2.000,00)	-
7. Cobros por desinversiones	**-**	**-**
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(2.000,00)**	**-**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**8.049.195,40**	**1.799.648,12**
Emisión		
Obligaciones y otros valores negociables	4.469.528,25	-
Deudas con entidades de crédito	-	-
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	-	-
Otras	3.579.667,15	1.799.648,12
Devolución y amortización de		
Obligaciones y valores similares	-	-
Deudas con entidades de crédito		
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	-	-
Otras		-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
Dividendos		
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**8.049.195,40**	**1.799.648,12**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**754.792,44**	**3.698,56**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	76.868,51	21.594,13
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	934.573,11	17.895,57

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Información Financiera correspondiente al Primer Semestre del Ejercicio 2026

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

BALANCES DE SITUACIÓN A 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	**2.553.079,98**	**2.559.631,65**
Inmovilizado intangible		**8.552,67**
Aplicaciones informáticas		8.552,67
Inmovilizado material	**-**	**-**
Terrenos y construcciones	-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**2.548.879,98**	**2.546.878,98**
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	2.548.879,98	2.546.878,98
Inversiones financieras a largo plazo	**4.200,00**	**4.200,00**
Otros activos financieros	4.200,00	4.200,00
ACTIVO CORRIENTE	**12.140.665,18**	**9.024.593,93**
Existencias	**6.033.179,12**	**6.033.179,12**
Materias primas y otros aprovisionamientos	4.415.524,80	4.415.524,80
Productos en curso y semiterminados	1.040.595,20	1.040.595,20
Productos terminados	-	-
Anticipos a proveedores	577.059,12	577.059,12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.005.251,84**	**896.861,11**
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	862.905,90	820.807,23
Deudores varios	142.345,94	59.636,71
Activos por impuesto corriente	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		16.417,17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**4.223.991,14**	**2.039.754,46**
Inversiones financieras a corto plazo	**-**	**-**
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	-	-
Periodificaciones	**-**	**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**878.243,08**	**54.799,24**
Tesoreria	878.243,08	54.799,24
TOTAL ACTIVO	**14.693.745,16**	**11.584.225,58**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO	**4.219.884,69**	**4.763.403,55**
Fondos propios	**4.219.884,69**	**4.763.403,55**
Capital	**9.965.512,50**	**9.965.512,50**
Capital escriturado	9.965.512,50	9.965.512,50
Capital no exigido	-	-
Prima de emisión	**6.443.435,17**	**6.443.435,17**
Reservas	**(1.020.826,84)**	**(681.103,65)**
Legal y estatutarias	101.068,37	101.068,37
Otras Reservas	(1.121.895,21)	(782.172,02)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**(920,17)**	**(920,17)**
Resultados de ejercicios anteriores	**(10.688.297,11)**	**(9.619.917,65)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.688.297,11)	(9.619.917,65)
Resultado del ejercicio	**(479.018,86)**	**(1.343.602,65)**
PASIVO NO CORRIENTE	**200.000,00**	**200.000,00**
Provisiones a largo plazo	**-**	
Otras provisiones	-	
Deudas a largo plazo	**200.000,00**	**200.000,00**
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros	200.000,00	200.000,00
PASIVO CORRIENTE	**10.273.860,47**	**6.620.822,03**
Provisiones a corto plazo	**-**	**-**
Deudas a corto plazo	**6.869.528,25**	**2.896.249,12**
Capital emitido pendiente de inscripción	4.469.528,25	
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros	2.400.000,00	2.896.249,12
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**2.265.279,85**	**2.311.279,85**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.139.052,37**	**1.413.293,06**
Proveedores	3.758,42	6.117,03
Acreedores varios	780.746,24	1.213.448,42
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	354.547,71	193.727,61
Anticipos de clientes		-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**14.693.745,16**	**11.584.225,58**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresados en euros)

	30/06/2026	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocio	**-**	**-**
Ventas netas	-	-
Prestaciones de servicios		
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación		
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderias	-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	-
Deterioro de merccaderias, materias primas y otros aprovisionamientos	-	-
Otros ingresos de explotación	**-**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	**(185.278,20)**	**(193.356,41)**
Sueldos, salarios y asimilados	(157.999,98)	(175.037,02)
Cargas sociales	(27.278,22)	(18.319,39)
Otros gastos de explotación	**(347.055,98)**	**(128.822,06)**
Servicios exteriores	(347.055,98)	(128.822,06)
Tributos	-	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	
Amortización del inmovilizado	**-**	**-**
Excesos de provisiones	**-**	**-**
Deterioros y pérdidas		
Resultados excepcionales		
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(532.334,18)**	**(322.178,47)**
Ingresos financieros	**171.854,40**	**8.052,98**
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros	171.854,40	8.052,98
Gastos financieros	**(118.539,08)**	**(34.167,00)**
Por deudas con terceros	(118.539,08)	(34.167,00)
Diferencias de cambio	**-**	**-**
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	**-**	**(275.409,31)**
Deterioros y pérdidas	-	(275.409,31)
RESULTADO FINANCIERO	**53.315,32**	**(301.523,33)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(479.018,86)**	**(623.701,80)**
Impuestos sobre beneficios	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(479.018,86)**	**(623.701,80)**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2026

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresados en euros)

	Ejercicio 30/06/2026	Ejercicio 2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(479.018,86)**	**(623.701,80)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**(64.500,00)**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	**(64.500,00)**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	**(64.500,00)**	**-**
	-	-
	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B+ C)	**(543.518,86)**	**(623.701,80)**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2026

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima Emision	Otras Reservas	Reserva Legal	Reservas para acciones propias	Acciones propias	Resultados Negativos ej. ant.	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(781.601,45)**	**100.148,20**	**349,60**	**(349,60)**	**(8.825.916,72)**	**(794.000,93)**	**6.107.576,77**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.068.379,46)	(1.068.379,46)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(794.000,93)	794.000,93	-
Aumentos de capital				-	-	-	-	-	
Otros movimientos				-	-	(570,57)	-	-	(570,57)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(781.601,45)**	**100.148,20**	**349,60**	**(920,17)**	**(9.619.917,65)**	**(1.068.379,46)**	**5.038.626,74**
Ajustes por errores 2025	-	-	-	-	-	-	-	(275.223,19)	(275.223,19)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2026	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(781.601,45)**	**100.148,20**	**349,60**	**(920,17)**	**(9.619.917,65)**	**(1.343.602,65)**	**4.763.403,55**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(479.018,86)	(479.018,86)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(339.723,19)	-	-	-	(1.068.379,46)	1.343.602,65	(64.500,00)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-			-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**9.965.512,50**	**6.443.435,17**	**(1.121.324,64)**	**100.148,20**	**349,60**	**(920,17)**	**(10.688.297,11)**	**(479.018,86)**	**4.219.884,69**

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

	Ejercicio 30/06/2026	Ejercicio 30/06/2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(479.018,86)**	**(639.515,05)**
2. Ajustes al resultado	**684,68**	**200.807,79**
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Variación de provisiones		(113.052,98)
Ingresos financieros	(117.854,40)	(8.052,98)
Gastos financieros	118.539,08	46.504,44
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	275.409,31
3. Cambios en el capital corriente	**(2.163.075,18)**	**(1.334.604,09)**
Existencias	292.620,50	(92.000,00)
Deudores y otras cuentas a cobrar	2.781,69	(26.529,05)
Otros activos corrientes	(2.184.236,68)	
Acreedores y otras cuentas a pagar	(274.240,69)	**(1.216.075,04)**
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**53.315,32**	**(38.451,46)**
Pago de intereses	(118.539,08)	(46.504,44)
Cobro de intereses	171.854,40	8.052,98
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(2.588.778,72)**	**(1.811.762,81)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	**8.552,67**	
Empresas del grupo y asociadas	2.000,00	
Inmovilizado intangible		
Otros activos financieros		
7. Cobros por desinversiones	**8.552,67**	**-**
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	8.552,67	-
Otros activos financieros	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**17.105,34**	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**4.469.528,25**	
Emisión de instrumentos de patrimonio	4.469.528,25	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(1.074.411,03)**	**1.808.063,95**
Emisión (Devolución)		
Deudas con entidades de crédito	-	1.808.063,95
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas		
Otras	(1.074.411,03)	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
Dividendos		
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**3.395.117,22**	**1.808.063,95**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**823.443,84**	**(3.698,86)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	54.799,24	8.575,34
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	878.243,08	4.876,48

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2026

1) Actividad de la empresa

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad) 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 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).

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, enajenación de títulos valores.

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

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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 es cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria. El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan.

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

2) Bases de presentación de la información financiera intermedia

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

La información financiera intermedia consolidada del Grupo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y, en particular, de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia".

Por su parte, la información financiera individual de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se prepara de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable en España, establecido en el Código de Comercio y restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus posteriores modificaciones, sus adaptaciones sectoriales y las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, así como el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

La información financiera intermedia consolidada adjunta ha sido obtenida de los registros contables de la Sociedad y de las sociedades que integran el Grupo y ha sido preparada de conformidad con el marco normativo indicado en la Nota 2.1, de forma que presenta razonablemente, en todos los aspectos

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

significativos, el patrimonio y la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2026, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

La información financiera individual de la Sociedad ha sido preparada de conformidad con la normativa contable española indicada igualmente en la Nota 2.1.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado esta información financiera intermedia teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicha información financiera intermedia. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de la Información Financiera del primer semestre del ejercicio 2026 adjunta se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios
- El valor de mercado de las existencias.
- El cálculo de provisiones.
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2026.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 1º semestre del ejercicio 2026 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2025, reexpresado.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el periodo, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2025.

No obstante, durante el primer semestre de 2026 la Sociedad ha procedido a corregir determinados errores correspondientes al ejercicio 2025, relacionados principalmente con el registro de gastos financieros devengados, el deterioro de determinados activos y el reconocimiento de una provisión por contingencias. Asimismo, en las cuentas consolidadas se ha registrado la correspondiente activación de determinados gastos financieros asociados a la financiación de promociones inmobiliarias.

Estas correcciones han sido registradas de forma retroactiva mediante la reexpresión de la información comparativa correspondiente al ejercicio 2025. Como consecuencia de dichas correcciones, el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2025 se ha reducido en 210.898,44 euros, pasando de 3.443.821,04 euros a 3.232.922,60 euros.

La información comparativa correspondiente al ejercicio 2025 incluida en la presente información financiera intermedia incorpora los efectos de las citadas correcciones.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presentó, con fecha 30 de junio de 2022, expediente de preconcurso de acreedores y alcanzó posteriormente acuerdos con sus principales acreedores orientados a facilitar su viabilidad y continuidad.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha continuado desarrollando los proyectos inmobiliarios en cartera y reforzando su estructura financiera. En este contexto, durante el periodo se ha completado una ampliación de capital por un importe efectivo de 4.469.528,25 euros, íntegramente suscrita y desembolsada a 30 de junio de 2026 y pendiente de inscripción registral a dicha fecha.

A 30 de junio de 2026, el Grupo presenta deudas a corto plazo por importe de 11.146.045,54 euros y efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 934.573,11 euros. Dentro de las citadas deudas a corto plazo se incluyen los 4.469.528,25 euros correspondientes a los fondos recibidos de la ampliación de capital anteriormente indicada. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de julio de 2026.

Los Administradores han evaluado la capacidad de la Sociedad y del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, considerando, entre otros

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

factores, las previsiones de tesorería, la estructura y vencimiento de sus obligaciones, el desarrollo y comercialización de los proyectos inmobiliarios en cartera, así como las actuaciones de financiación y fortalecimiento patrimonial llevadas a cabo.

Sobre la base de la situación financiera de la Sociedad y del Grupo, de sus previsiones de tesorería, del desarrollo de los proyectos en cartera y de las medidas de financiación y fortalecimiento patrimonial adoptadas, los Administradores consideran adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la elaboración de la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2026.

3) Distribución del resultado

El resultado correspondiente al primer semestre de 2026 se integrará en el resultado del ejercicio anual.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios son consistentes con las aplicadas en las cuentas anuales del ejercicio 2025 y con las establecidas por el Plan General de Contabilidad. Son las siguientes:

4.1.- 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.

- Aplicaciones informáticas

La Sociedad 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 4 años.

4.2.- 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 establecido en la Nota 4.3.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 estos.

Para aquellos inmovilizados 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 de este.

Durante el periodo la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La Sociedad 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

4.3. Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

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.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

4.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos 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

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5. Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo con lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante el ejercicio 2026.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad 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.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Durante el ejercicio 2026 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias, manteniendo a 30 de junio de 2026 una autocartera de 1.191 acciones, registradas por un importe de 920,17 euros (véase Nota 9.3).

A 30 de junio de 2026, las 1.191 acciones propias representaban aproximadamente el 0,0036% del capital social inscrito de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias del que puede disponer la Sociedad es el 10%.

4.6.- Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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 primer semestre de 2026 no se han activado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

El valor en libros de las existencias de la Sociedad 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.

4.7.- 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 la Sociedad 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 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 temporales 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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.

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

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.8.- Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se trasmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

4.9.- Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales 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, 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.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponde a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Los asesores legales de la Sociedad, así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

4.10.- Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada 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 cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.11.- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, 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 de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

4.12.-Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.13.- Partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad y sus filiales presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

4.14.- Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo 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 de la Sociedad, 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) Inmovilizado material

El movimiento en este capítulo del balance de situación durante el primer semestre de 2026, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

	31/12/2025	Altas	Bajas	30/06/2026
Coste				
Terrenos y Construcciones	1.282	-	-	1.282
Instalaciones técnicas y otro inmv. Material	244.998	-	-	244.998
Total	**246.280**	-	-	**246.280**
Amortización Acumulada				
Construcciones	(1.282)	-	-	(1.282)
Instalaciones técnicas y otro inmob.	(244.998)	-	-	(244.998)
Total amortizaciones	**(246.280)**	-	-	**(246.280)**
Valor neto	**-**	**-**	**-**	**-**

Cantidades en euros

Al cierre del ejercicio la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso.

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre del periodo.

Durante el primer semestre de 2026 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.

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

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre 2026 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 44.719,70 euros (31.800 euros en el ejercicio 2025).

El contrato de arrendamiento operativo de la Sociedad corresponde al arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, formalizado el 15 de octubre de 2015 por un plazo inicial de cinco años, prorrogable tácitamente a partir de su vencimiento.

7) Activos financieros Balance Individual

7.1.- Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo e Inversiones financieras a largo plazo

El saldo del epígrafe «Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo» a 31 de diciembre de 2025 y a 30 de junio de 2026 es el siguiente, en miles de euros, de acuerdo con los estados financieros individuales:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Instrumentos Financieros a Largo Plazo						
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.546	2.548	-	-	**2.546**	**2.548**
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-	**-**	**-**
Total	**2.546**	**2.548**	**-**	**-**	**2.546**	**2.548**

Cantidades en miles de euros

Durante el primer semestre de 2026 se ha incorporado AYCO Residencial Paiporta, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad. A 30 de junio de 2026, la participación de la Sociedad en Sgónico Inversiones, S.L. ascendía al 40%. Con fecha 1 de julio de 2026, con posterioridad al cierre del periodo, la Sociedad ejercitó la opción de compra sobre las 1.800 participaciones de Sgónico Inversiones, S.L. titularidad de Inbarsabe, S.L., representativas del 60% de su capital social, por un precio de 2.000 euros, alcanzando de este modo una participación del 100% en dicha sociedad. El valor contable de las participaciones se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro registradas de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.5.

7.2.- Activos financieros a corto plazo

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene inversiones a corto plazo en empresas del Grupo por importe de 4.223.991,14 euros.

Los activos financieros a corto plazo se presentan de acuerdo con su naturaleza y con los criterios de valoración descritos en la Nota 4.5. Los saldos con empresas del Grupo y asociadas se muestran netos, en su caso, de las correspondientes correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio 2025 y primer semestre del ejercicio 2026, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	31/12/2025	30/06/2026
Créditos por operaciones comerciales	1.156	31.354
Deudores varios	199.941	295.127
Administraciones Públicas	565.406	682.610
Total créditos por operaciones comerciales	**766.503**	**1.009.091**
Créditos por operaciones no comerciales	-	-
Total	**766.503**	**1.009.091**

Cantidades en euros

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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.

7.3.- 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 afectan 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:

La Sociedad presentó, con fecha 30 de junio de 2022, expediente de preconcurso de acreedores y alcanzó posteriormente acuerdos con sus acreedores más significativos. Asimismo, procedió a la venta de determinados activos, generando recursos destinados a atender los compromisos y acuerdos alcanzados y a facilitar la continuidad de su actividad.

A 30 de junio de 2026, el Grupo presenta deudas a corto plazo por importe de 11.146.045,54 euros y efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 934.573,11 euros. Dentro de las deudas a corto plazo se incluyen 4.469.528,25 euros correspondientes a los fondos recibidos de la ampliación de capital íntegramente suscrita y desembolsada durante el primer semestre de 2026 y pendiente de inscripción registral a la fecha de cierre, así como otros pasivos financieros por importe de 6.676.517,29 euros.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Los Administradores realizan un seguimiento de las necesidades de liquidez derivadas, entre otros factores, de los vencimientos de la financiación asociada a los proyectos de Paiporta, La Línea, Torrejón y Naranco y de las necesidades de inversión vinculadas al desarrollo de las promociones inmobiliarias. Para atender dichas necesidades, el Grupo contempla la utilización de los recursos disponibles, los flujos procedentes del desarrollo y comercialización de sus proyectos y la obtención o refinanciación de financiación vinculada a los mismos. Asimismo, durante el primer semestre de 2026 se ha completado una ampliación de capital por un importe efectivo de 4.469.528,25 euros, íntegramente suscrita y desembolsada a 30 de junio de 2026.

Sobre la base de las previsiones de tesorería y de las medidas de financiación y fortalecimiento patrimonial adoptadas o previstas, los Administradores consideran que el Grupo podrá disponer de los recursos necesarios para atender sus compromisos y continuar con el desarrollo normal de su actividad.

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.

A 30 de junio de 2026, las deudas financieras del Grupo se encuentran contratadas a tipo de interés fijo, por lo que las variaciones de los tipos de interés de mercado no tienen un impacto directo significativo sobre el coste de la financiación actualmente contratada. No obstante, la evolución de los tipos de interés puede afectar a las condiciones y al coste de la nueva financiación o de las refinanciaciones que puedan resultar necesarias para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en cartera.

El Grupo realiza un seguimiento de la evolución de los tipos de interés y de su posible impacto sobre las necesidades y el coste de financiación de sus proyectos.

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.

8) Existencias

El detalle de las existencias de la Sociedad y sus filiales se presenta a continuación a su valor neto contable.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

El movimiento de las existencias entre el 31 de diciembre de 2025 y el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Existencias	31/12/2025	Altas	Bajas	Traspasos	30/06/2026
Terrenos y solares	10.618.672	2.936.484	-	-	13.555.156
Promociones en curso	1.839.180	236.296	-	-	2.075.476
Inmuebles terminados	-	-	-	-	-
Anticipos	577.059	-	-	-	577.059
Deterioro	(1.631.582)	-	-	-	(1.631.582)
Total	11.403.329	3.172.780	-	-	14.576.109

Cantidades en euros

Durante el primer semestre de 2026, AYCO Residencial Paiporta, S.L.U. adquirió un solar situado en Paiporta (Valencia), destinado al desarrollo de una promoción residencial. Asimismo, durante el periodo se ha continuado avanzando en el desarrollo del proyecto de Ribadesella a través de Sgónico Inversiones, S.L.U.

9) Patrimonio neto y fondos propios

9.1.- Capital Social

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe efectivo total de 4.469.528,25 euros, mediante la emisión de 9.932.285 nuevas acciones ordinarias, de 0,30 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción. La ampliación quedó íntegramente suscrita y desembolsada durante el periodo. A 30 de junio de 2026 se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, por lo que los 4.469.528,25 euros desembolsados figuraban contablemente como capital emitido pendiente de inscripción y no se encontraban todavía incorporados al capital social ni a la prima de emisión integrantes del patrimonio neto. La inscripción tuvo lugar posteriormente, el 30 de julio de 2026.

9.1.2.- Patrimonio y fondos propios consolidados

Fondos Propios Consolidados

Periodos	31/12/2025	30/06/2026
Capital social	9.965.512	9.965.512
Prima de emisión	6.443.435	6.443.435
Reservas de la sociedad dominante	(10.301.021)	(11.709.124)
Reserva de sociedades consolidadas	(870.841)	(811.903)
Acciones de la sociedad dominante	(920)	(920)
Resultado del ejercicio	(1.723.918)	(494.929)
Socios externos	(279.325)	(276.181)
Patrimonio neto	**3.232.923**	**3.115.891**
PN atribuible a sociedad dominante	**3.512.247**	**3.392.071**

Cantidades en euros

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

9.1.3.- Patrimonio y fondos propios de la sociedad dominante

A 30 de junio de 2026, de acuerdo con la presentación contable de la ampliación de capital pendiente de inscripción a dicha fecha, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendía a 4.219.884,69 euros, situándose por debajo de la mitad del capital social. No obstante, la ampliación de capital por importe efectivo de 4.469.528,25 euros se encontraba íntegramente suscrita y desembolsada a dicha fecha y fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 2026. Tras dicha inscripción, el patrimonio neto de la Sociedad asciende a 8.689.412,94 euros, superando la mitad del nuevo capital social, que asciende a 12.945.198,00 euros, quedando restablecido el equilibrio patrimonial.

Fondos Propios de la Sociedad Dominante

Periodos	31/12/2025	30/06/2026
Capital social	9.965.512	9.965.512
Prima de emisión	6.443.435	6.443.435
Reservas	(681.104)	(1.020.827)
Acciones de la sociedad dominante	(920)	(920)
Resultado de ejercicios anteriores	(9.619.918)	(10.688.297)
Resultado del ejercicio	(1.343.603)	(479.019)
Patrimonio neto	**4.763.404**	**4.219.885**

Cantidades en euros

A 30 de junio de 2026, la ampliación de capital por importe efectivo de 4.469.528,25 euros se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, por lo que dicho importe no se encontraba incorporado al patrimonio neto y figuraba contablemente como capital emitido pendiente de inscripción. Considerando exclusivamente el efecto de su posterior inscripción, y sin tener en cuenta ningún otro movimiento posterior al cierre, el patrimonio neto individual pasaría de 4.219.884,69 euros a 8.689.412,94 euros y el patrimonio neto consolidado de 3.115.890,44 euros a 7.585.418,69 euros. De los 4.469.528,25 euros correspondientes a la ampliación, 2.979.685,50 euros se incorporarían al capital social y 1.489.842,75 euros a la prima de emisión.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 con un % de participación superior al 3%, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Accionista	% partic. directa	Nº acc. directas
Eurofondo	45,75%	15.187.300
Alpha Moonlight	8,48%	2.817.710
Alpha Luna, LLC	7,99%	2.655.417
Spain Real Estate Partners LLC	4,36%	1.449.378
José María de Arcas Castro	3,34%	1.111.111
Rutaced LLC	3,26%	1.083.333
Otros accionistas (<3%)	26,83%	8.913.634
Total	100,00%	33.218.375

La composición del accionariado tras la ampliación de capital de junio de 2026, es el reflejado en el siguiente cuadro:

Accionista	% partic. directa	Nº acc. directas
Eurofondo	35,20%	15.187.300
Finca do Conde, S.A.	15,08%	6.505.645
Macla Finques, S.L.	7,72%	3.333.334
Alpha Moonlight	6,53%	2.817.710
Alpha Luna, LLC	6,15%	2.655.417
Spain Real Estate Partners LLC	3,36%	1.449.378
Otros accionistas (<3%)	25,96%	11.201.876
Total	100,00%	43.150.660

9.2.- 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.

La Sociedad tiene dotada a 30 de junio de 2026 la reserva legal, por un importe de 100.148,20 €.

9.3.- Acciones propias

Al cierre del periodo la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Coste medio adquisición (€)	Coste total adquisición (€)
Acciones propias	1.191	0,77	920,17

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene en autocartera 1.191 acciones propias, registradas por un importe de 920,17 euros. Durante el primer semestre de 2026 no se han realizado operaciones de adquisición ni enajenación de acciones propias.

A la fecha de elaboración de los actuales estados financieros, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

10) Provisiones

10.1.- Provisiones a largo plazo

Saldos a fecha 30/06/2026

Provisiones a largo plazo	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	-	-	-	-	-
Total a largo plazo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Cantidades en euros

10.2.- Provisiones a corto plazo

Saldos a fecha 30/06/2026

Provisiones a corto plazo	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	-	-	-	-	-
Total a corto plazo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Cantidades en euros

11) Deudas (largo y corto plazo)

11.1.- Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del periodo y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo						
	Deudas con Ent. de Crédito		Créditos y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Capital emitido pte. inscripción	-	-	4.469.528	-	4.469.528	-
Débitos y partidas a pagar	6.676.517	6.552.612	-	-	6.676.517	6.552.612
Total	**6.676.517**	**6.552.612**	**4.469.528**	**-**	**11.146.045**	**6.552.612**

Cantidades en euros

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

El importe de 4.469.528,25 euros registrado como capital emitido pendiente de inscripción corresponde íntegramente a los fondos desembolsados en la ampliación de capital realizada durante el primer semestre de 2026, que a 30 de junio de 2026 se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Por este motivo, a la fecha de cierre dicho importe se presenta fuera del patrimonio neto. Tras la inscripción de la ampliación, realizada el 30 de julio de 2026, este importe pasa a integrarse en el patrimonio neto, correspondiendo 2.979.685,50 euros a capital social y 1.489.842,75 euros a prima de emisión.

Créditos y otros a corto plazo

Proyecto	Acreedor	Principal	Vencimiento	Garantías
Torrejón	Diversos prestamistas privados	1.700.000	01/10/2026	Hipotecaria
Residencial Naranco	8 STARS, UAB	480.000	31/10/2026	Hipotecario
La Línea de la Concepción	8 STARS, UAB	2.400.000	25/02/2027	Hipotecario
Paiporta	Samer Real Estate, S.à.r.l.	2.200.000	12/06/2027	Hipotecario
Total		**6.780.000**		

Cantidades en euros

Los acreedores comerciales y otras cuentas para pagar corresponden principalmente a servicios prestados a la Sociedad en concepto de servicios profesionales independientes y trabajos ejecutados en los proyectos en curso.

Se incluyen los anticipos de recibos como reserva por los clientes de la promoción Ribadesella.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30/06/2026	31/12/2025
Proveedores	3.860	6.219
Acreedores varios y otras deudas AA.PP.	2.016.297	2.042.167
Anticipos de clientes	94.000	100.000
Total	**2.116.516**	**2.148.386**

Cantidades en euros

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Plazo	Días
Periodo medio de pago a proveedores	90
Ratio de operaciones pagadas	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
Importe	**Euros**
Pagos realizados	-
Pagos pendientes	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable 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, excluyendo proveedores de terrenos.

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.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad se determina conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y demás normativa aplicable.

La Sociedad realiza el seguimiento del periodo medio de pago a proveedores de acuerdo con la normativa aplicable.

12) Ingresos y gastos

12.1.- Importe neto de la cifra de negocios

Información por segmentos

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

En el primer semestre del ejercicio no hay cifra de negocios, ya que las promociones se encuentran en fase de desarrollo.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

En el ejercicio a 31/12/2025, no hubo cifra de negocios consolidada, si bien la cifra de negocio individual fue de 442.618 €, correspondiente a facturación inter grupo.

12.2.- Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2026, es el siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
Variación de existencias	259.497	2.751.830
Reversión de deterioro	-	-
Total	**259.497**	**2.751.830**

Cantidades en euros

12.3.- Aprovisionamientos

El detalle de este epígrafe 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
Consumo de mercaderías	(259.497)	2.670.116
Dotación de deterioro	-	-
Total	**(259.497)**	**2.670.116**

Cantidades en euros

12.4.- Gastos de personal

El detalle del epígrafe de gastos de personal correspondiente al primer semestre de 2026 y su información comparativa es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos y Salarios	158.000	175.037
Seguridad Social a Cargo de la Empresa	27.278	18.319
Total	**185.278**	**193.356**

Cantidades en euros

12.5.- Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

	30/06/2026	31/12/2025
Arrendamientos y gastos asimilados	35.720	22.590
Reparaciones y conservación	4.314	2.535
Servicios de profesionales independientes	237.104	337.251
Primas de seguros	2.951	14.213
Servicios bancarios y similares	1.239	3.910
Tributos	-	19.930
Otros servicios y suministros	32.320	200.293
Total Servicios Exteriores	**313.648**	**600.722**

Cantidades en euros

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

12.6.- Resultado financiero

El detalle del epígrafe de ingresos y gastos financieros correspondiente al primer semestre de 2026 y su información comparativa es el siguiente:

Ingresos	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Deterioro enajenación instrum. financieros	-	-
Otros Ingresos Financieros	171.854	8.053
Total ingresos	**171.854**	**8.053**

Gastos	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	-
Otros gastos financieros	(130.877)	(46.504)
Total gastos	(130.877)	(46.504)
Deterioro y rdo. enajenación instrumentos financieros	-	-
Resultado Financiero	40.977	(38.451)

Cantidades en euros

13) Operaciones con partes vinculadas

Durante el primer semestre de 2026 se han realizado operaciones de financiación y otras operaciones con partes vinculadas, adicionales a las retribuciones y dietas satisfechas al Consejo de Administración:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Entidad	Prestación de servicios	Préstamo	Intereses
Crechio Inversiones	-	178.000	-
Sgónico Inversiones	-	1.782.237	-
Residencial Naranco	-	-	-
Residencial Paiporta	-	243.000	-
Total	-	2.203.237	-

Cantidades en euros

14) Avales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

Constituidos a favor de la Sociedad		
	30/06/2026	31/12/2025
CaixaBank	108.182	108.182
Deutsche Bank	608.437	608.437
Unicaja Banco	229.056	229.056
Total	**945.675**	**945.675**

Cantidades en euros

Los Administradores consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos derivados de estos avales.

15) 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 cuatro hombres, se detallan a continuación, en euros:

	30/06/2026	31/12/2025
Dietas del Consejo	-	-
Retribución de Presidencia	-	-
Total	**-**	**-**

Cantidades en euros

Ni al cierre del periodo y ejercicio no 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.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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 y su retribución en los periodos 2026 y 2025 asciende a 160.000 euros y 160.000 euros respectivamente.

16) Información sobre medio ambiente

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.

17) Otra información

17.1.- Personal

El número medio de personas empleadas por categorías es el siguiente:

Categorías	30/06/2026	31/12/2025
Alta Dirección	2	2
Personal administrativo y técnico	1	1
Total	**3**	**3**

Asimismo, la distribución por sexos detallado por categorías es el siguiente:

	30/06/2026			31/12/2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no Consejeros)*	-	-	-	-	-	-
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
Total al término del periodo	**1**	-	**1**	**1**	-	**1**

* Los dos Altos directivos son Consejeros.

[Fin del documento de *Memoria abreviada*]

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Informe de gestión

Primer semestre 2026



Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

1. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

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.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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

La realización de estas actividades podrá 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. es una sociedad cotizada cuyas acciones están admitidas a negociación en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Con fecha 8 de junio de 2026 la Sociedad comunicó el resultado de la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración el 29 de abril de 2026, que quedó suscrita por un importe efectivo total de 4.469.528,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 9.932.285 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las existentes, con un valor nominal de 0,30 euros por acción y una prima de emisión de 0,15 euros por acción.

En consecuencia, el aumento nominal de capital ascendió a 2.979.685,50 euros y la prima de emisión total a 1.489.842,75 euros, siendo las nuevas acciones íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

A 30 de junio de 2026, el capital social inscrito de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ascendía a 9.965.512,50 euros, dividido en 33.218.375 acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital ejecutada en junio de 2026, por un importe efectivo de 4.469.528,25 euros, se encontraba pendiente de inscripción a la fecha de cierre. Tras su posterior inscripción, el capital social quedó fijado en 12.945.198,00 euros, representado por 43.150.660 acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una.

Tabla 1: Principales accionistas de la compañía

Accionista	% participación directa	Nº acciones directas
Eurofondo	35,20%	15.187.300
Finca do Conde, S.A.	15,08%	6.505.645
Macla Finques, S.L.	7,72%	3.333.334
Alpha Moonlight LLC	6,53%	2.817.710
Alpha Luna LLC	6,15%	2.655.417
Spain Real Estate Partners	3,36%	1.449.378
Otros accionistas (<3%)	25,96%	11.201.876
Total	**100,00%**	**43.150.660**

Nota: se muestran individualmente los accionistas con una participación igual o superior al 3,00% del capital social resultante tras la ampliación de capital de 2026; el resto se agrupa bajo la rúbrica «Otros accionistas (<3%)».

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Nota adicional: la tabla refleja la estructura accionarial resultante de la ampliación de capital ejecutada en junio de 2026 y posteriormente inscrita. A 30 de junio de 2026, el capital social inscrito estaba representado por 33.218.375 acciones; tras la inscripción de las 9.932.285 nuevas acciones, el capital social quedó representado por 43.150.660 acciones. Los porcentajes se presentan redondeados a dos decimales.

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

Presidente:

D. José Antonio Castro Sousa, en calidad de Presidente No Ejecutivo.

Vocales:

1. D. José María de Arcas Castro en calidad de Consejero Ejecutivo.
2. D. Eric Bergasa López en calidad de Consejero Ejecutivo.
3. D. José Alejandro Castro Galvís en calidad de Consejero Dominical.

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 primer semestre de 2026, la cartera de participaciones financieras de la Sociedad se ha incrementado con la incorporación de AYCO Residencial Paiporta, S.L.U., sociedad íntegramente participada por AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. y vehículo a través del cual se desarrolla el proyecto residencial de Paiporta (Valencia).

Asimismo, durante el periodo, la Sociedad ha adquirido el 60% adicional de Sgónico Inversiones, S.L., alcanzando una participación del 100% en dicha sociedad, a través de la cual se desarrolla el proyecto residencial de Ribadesella.

2.2 Evolución y resultados de los negocios - Principales magnitudes.

Durante el primer semestre de 2026, la actividad de negocio de la compañía ha continuado centrada en el desarrollo y avance de los proyectos actualmente en cartera, tanto desde el punto de vista técnico y urbanístico como en la preparación de las siguientes fases de ejecución. Asimismo, la Sociedad ha continuado trabajando en el desarrollo de nuevas líneas de actividad, principalmente en los

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

segmentos de Flex Living y Senior Living, en el marco de la evolución de su estrategia de crecimiento.

En relación con los proyectos residenciales destinados a la venta (BTS), durante el periodo se ha avanzado en la tramitación de licencias, desarrollo de proyectos de ejecución y preparación de los correspondientes procesos de licitación de Ribadesella, Residencial Naranco y Paiporta. En Ribadesella se ha continuado con la tramitación de la licencia y la revisión del proyecto de ejecución, como pasos previos al proceso de licitación y contratación de las obras. En Residencial Naranco se ha avanzado igualmente en la revisión del proyecto y en la tramitación de la licencia, mientras que, en Paiporta, tras la adquisición del activo formalizada en junio de 2026, se han iniciado los trabajos de auditoría y revisión del proyecto necesarios para definir su posterior desarrollo.

En el segmento de Flex Living, la compañía ha continuado avanzando en el desarrollo del proyecto de Torrejón de Ardoz, encontrándose en curso los trabajos técnicos y de análisis necesarios para definir su configuración y presupuesto. Entre otros, se han realizado estudios comparativos de costes de construcción, incluyendo el análisis de soluciones industrializadas frente a sistemas tradicionales, así como la estimación de los costes asociados al equipamiento y mobiliario del activo. Paralelamente, continúa pendiente la tramitación de la correspondiente licencia y el desarrollo del proyecto de ejecución.

Asimismo, durante 2026 la Sociedad ha continuado trabajando en el desarrollo de su estrategia de Senior Living, actualmente en fase de estudio y definición. Los trabajos realizados contemplan, entre otras actuaciones, estudios previos y análisis urbanísticos, la definición del producto y de los requerimientos de los futuros operadores, la selección de equipos de arquitectura y project management y la planificación de las posteriores fases de diseño, obtención de licencias, construcción y entrega a operador.

Paralelamente, la compañía ha mantenido contactos con inversores e instituciones financieras con el objetivo de analizar distintas alternativas de financiación y coinversión que permitan acompañar el desarrollo de los proyectos en cartera y las nuevas oportunidades de crecimiento de la Sociedad.

2.3 Actividad Inmobiliaria. Promociones existentes.

AYCO ha continuado reforzando su balance mediante el desarrollo de los activos que integran actualmente su cartera, al tiempo que mantiene una actividad continua de análisis de nuevas oportunidades de inversión en aquellos segmentos considerados estratégicos. Estas oportunidades se incorporarán progresivamente a la cartera de la Sociedad una vez confirmada su viabilidad técnica, económica y financiera, así como su adecuación a los criterios de inversión y a los objetivos establecidos en el plan de negocio de AYCO.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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

Situado en el término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz), en las proximidades de la urbanización de La Alcaidesa, el activo está integrado por una parcela de aproximadamente 12.000 m² situada en primera línea de playa y adquirida por la compañía en 2001. La parcela, denominada "Urbanización Torrenueva Playa", cuenta actualmente con calificación urbanística de uso hotelero y se encuentra incluida en un ámbito cuyas obras de urbanización presentan un elevado grado de avance.

Tanto el ámbito como su entorno han experimentado en los últimos años un creciente dinamismo inmobiliario e interés inversor, acompañado por el desarrollo de nuevas promociones y por una mayor actividad residencial y turística en la zona.

En este contexto, y con el objetivo de maximizar el potencial y el valor del activo, AYCO está analizando distintas alternativas para su desarrollo, incluyendo la posible implantación de usos residenciales especializados. En particular, la compañía está estudiando la viabilidad urbanística, técnica y económica de destinar el activo al desarrollo de un proyecto de Senior Living, en línea con una de las áreas de crecimiento identificadas por la Sociedad. Cualquier eventual desarrollo bajo un uso distinto del actualmente previsto quedará condicionado, entre otros aspectos, a la viabilidad del proyecto y a la obtención de las autorizaciones y modificaciones urbanísticas que, en su caso, resulten necesarias.

- Ribadesella (Asturias)

Adquirido en 2023, el proyecto de Ribadesella está integrado por dos parcelas de 765 m² y 840 m², respectivamente, con una edificabilidad conjunta de 6.796 m². Sobre las mismas, AYCO tiene previsto desarrollar una promoción residencial de 61 viviendas, situada en la calle de la Estación y con vistas a la ría del Sella. Tanto la ubicación como las características de la promoción han generado un notable interés comercial.

Durante el primer semestre de 2026, la compañía ha continuado avanzando en los trabajos técnicos y administrativos necesarios para el desarrollo del proyecto, incluyendo la tramitación urbanística y el desarrollo de la documentación técnica correspondiente, con el objetivo de completar las actuaciones previas necesarias para abordar posteriormente la licitación y ejecución de las obras.

Paralelamente, la compañía ha continuado avanzando en la precomercialización de la promoción. A 30 de junio de 2026, el proyecto contaba con 18 viviendas reservadas, equivalentes a aproximadamente el 30% de las 61 viviendas previstas, reflejando el interés comercial generado por la promoción desde el inicio de su comercialización.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

- Paiporta (Valencia)

Paiporta es un municipio perteneciente al área metropolitana de Valencia y, por tanto, plenamente integrado en su área de influencia residencial. La localidad ha experimentado un notable dinamismo demográfico durante los últimos años, en un entorno caracterizado además por una oferta limitada de vivienda de obra nueva. En 2024, Paiporta fue uno de los municipios especialmente afectados por los graves efectos de la DANA que afectó a la provincia de Valencia, circunstancia que condicionó temporalmente la actividad y evolución del mercado inmobiliario local.

Una vez superada progresivamente la situación generada por la DANA, la compañía ha constatado un elevado interés comercial por la promoción. La limitada oferta de obra nueva existente en la zona, unida a la ubicación y características de Residencial Paiporta, refuerzan el atractivo comercial del proyecto y las perspectivas de la compañía de cara a su futura comercialización.

En junio de 2026, AYCO formalizó la adquisición del activo y, desde entonces, ha continuado avanzando en los trabajos técnicos y administrativos necesarios para su desarrollo. Durante el periodo se ha trabajado en la revisión y actualización del proyecto y de la documentación técnica y urbanística existente, con el objetivo de completar las actuaciones previas necesarias para abordar las siguientes fases de licitación, contratación y ejecución de las obras.

Residencial Paiporta contempla el desarrollo de una promoción de 57 viviendas sobre una parcela de 2.024 m² de superficie y aproximadamente 9.290 m² edificables. El proyecto cuenta con licencia de construcción concedida en diciembre de 2023 y la compañía continúa trabajando en su desarrollo con el objetivo de avanzar hacia el inicio de las obras y la comercialización de la promoción, acompasando ambas actuaciones a la evolución técnica y administrativa del proyecto.

- Torrejón de Ardoz (Madrid)

En septiembre de 2025, AYCO formalizó mediante escritura pública la adquisición del terreno situado en Torrejón de Ardoz, en ejecución de la opción de compra suscrita por la compañía en 2022.

Torrejón de Ardoz es uno de los municipios más dinámicos del Corredor del Henares, una de las principales áreas de actividad económica de la Comunidad de Madrid. Su relevante actividad industrial, logística, empresarial y de servicios, junto con su dinamismo demográfico y su elevada conectividad con Madrid capital y con los principales ejes de transporte, configuran un entorno especialmente atractivo para el desarrollo de nuevas soluciones residenciales destinadas al alquiler.

En este contexto, AYCO ha concebido para el activo un proyecto de Flex Living, orientado a ofrecer una solución residencial flexible y adaptada a las necesidades de alojamiento existentes en el área. La compañía considera que las características

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

de la ubicación, la actividad empresarial del entorno y la demanda residencial proporcionan un marco favorable para el desarrollo y futura explotación del proyecto.

Durante el primer semestre de 2026, la compañía ha continuado avanzando en los trabajos técnicos y de análisis necesarios para el desarrollo del proyecto, dando continuidad a los trabajos realizados durante 2024 y 2025. En particular, se ha trabajado en la definición y optimización técnica y económica del activo y en la preparación de la documentación necesaria para avanzar en su tramitación administrativa, con el objetivo de completar la definición del proyecto, avanzar en la obtención de las autorizaciones necesarias y preparar las siguientes fases de desarrollo del activo.

- Residencial Naranco - Oviedo (Asturias)

En julio de 2024, AYCO adquirió una parcela residencial situada en la calle Almacenes Industriales de Oviedo, con una superficie de 153 m² y ubicada a escasos metros de la estación de ferrocarril de alta velocidad. Sobre la parcela, la compañía tiene previsto desarrollar "Residencial Naranco", una promoción residencial de 16 viviendas de 2 y 3 dormitorios.

Oviedo ha experimentado durante los últimos años un creciente dinamismo de la demanda residencial. La mejora de las comunicaciones de la ciudad, impulsada especialmente por la llegada de la alta velocidad ferroviaria, junto con la ubicación del activo y su proximidad al centro de la ciudad, refuerzan el atractivo de la promoción y sus perspectivas comerciales.

Durante el primer semestre de 2026, AYCO ha continuado avanzando en el desarrollo técnico y administrativo del proyecto, trabajando en la definición y revisión de la documentación técnica necesaria para la tramitación de la licencia de construcción y en la preparación de las siguientes fases de desarrollo de la promoción.

Residencial Naranco ha sido concebido como un proyecto dirigido principalmente a la demanda residencial local, con una oferta de viviendas de 2 y 3 dormitorios que combina la ubicación del inmueble, su elevada conectividad y la calidad prevista de la promoción. La compañía considera que estas características, junto con la evolución favorable de la demanda residencial en Oviedo, proporcionan un entorno atractivo para su futura comercialización.

- 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.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

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

Ubicación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv. Unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
Madrid	Puerta de Hierro	3 plazas garaje	-	Construidas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m² *	Solar en estudio
Cádiz	La Línea	Solar urbanizado	12.000 m²	Suelo hotelero urbanizado
Ribadesella	Las Terrazas	Solares urbanizables	1.605 m²	Residencial
Torrejón de Ardoz	Ayco Living Torrejón	Solar urbanizado	4.000 m²	Terciario / Flex Living
Oviedo	Residencial Naranco	Solar urbanizado	153 m²	Residencial
Valencia	Residencial Paiporta	Solar urbano	2.024 m²	Residencial

* Los 2.000 m² de Vicario son edificabilidad y no superficie de suelo.

3. INFORMACIÓN ECONÓMICO - FINANCIERA.

Para facilitar su lectura y comprensión, la información financiera periódica correspondiente al primer semestre de 2026 incluye información financiera individual de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. e información financiera consolidada del Grupo.

Las sociedades dependientes y participadas incluidas en el perímetro de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., son:

- Altos de Briján, S.A., participada al 100%.
- Can Batliu, S.L., participada al 100%.
- Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR), participada al 100%.
- Urban Sa Rápita, S.L., participada al 100%.
- Residencial Naranco, S.L., participada al 100%.
- Crechio Inversiones, S.L., participada al 100%.
- Byblos Costa del Sol, S.L., participada al 90%.
- Belaunde Dos Ibérica, S.L., participada al 100%.
- Sgónico Inversiones, S.L.U., participada al 100%.
  AYCO Residencial Paiporta, S.L.U., participada al 100%.

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

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

INGRESOS.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad dominante no ha registrado importe neto de la cifra de negocios en sus estados financieros individuales. La actividad del periodo se ha centrado en el desarrollo de los proyectos en cartera y en el refuerzo de la estructura financiera de la compañía.

A continuación, se presenta la información disponible sobre la cifra de negocios a 30 de junio de 2026.

Tabla 3: Distribución de la cifra de negocio

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	0,00	0,00
Prestación de servicios	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

INVERSIONES.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha continuado avanzando en el desarrollo y financiación de los proyectos en cartera. A 30 de junio de 2026, las inversiones en empresas del Grupo y asociadas registradas en los estados financieros individuales ascienden a 2.548.879,98 euros a largo plazo y a 4.223.991,14 euros a corto plazo.

A nivel consolidado, este avance se refleja principalmente en el incremento de las existencias, que pasan de 11.403.329,14 euros a 31 de diciembre de 2025 a 14.576.109,40 euros a 30 de junio de 2026, como consecuencia fundamentalmente de las inversiones realizadas en los activos y proyectos inmobiliarios del Grupo durante el periodo.

RESULTADOS.

AYCO presenta en el primer semestre de 2026 un resultado consolidado negativo de 494.929,49 euros. El resultado de explotación asciende a -535.907,37 euros y el resultado financiero es positivo por 40.977,88 euros, situándose tanto el resultado antes de impuestos como el resultado consolidado del periodo en -494.929,49 euros. El resultado es íntegramente atribuible a la Sociedad dominante, al no registrarse resultado atribuido a socios externos en el periodo.

La evolución del resultado debe analizarse en el contexto de la fase de desarrollo en la que se encuentran los principales proyectos del Grupo. Durante el periodo no se ha registrado cifra de negocios consolidada, mientras que la estructura necesaria para el desarrollo de los proyectos y de la actividad del Grupo ha continuado

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

generando gastos de personal y otros gastos de explotación, imprescindibles para el normal funcionamiento de la Sociedad y avance de los proyectos. Por su parte, el resultado financiero positivo del semestre compensa parcialmente el resultado negativo de explotación.

En los estados financieros individuales, AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. registra una pérdida después de impuestos de 479.018,86 euros. El resultado de explotación asciende a -532.334,18 euros, explicado fundamentalmente por gastos de personal por 185.278,20 euros y otros gastos de explotación por 347.055,98 euros. El resultado financiero es positivo por 53.315,32 euros, derivado de unos ingresos financieros de 171.854,40 euros y unos gastos financieros de 118.539,08 euros, situándose el resultado antes de impuestos y el resultado del periodo en -479.018,86 euros.

PATRIMONIO NETO / SITUACIÓN FINANCIERA.

El patrimonio neto individual de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. a 30 de junio de 2026 asciende a 4.219.884,69 euros, reflejando un resultado del periodo de -479.018,86 euros.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por un importe efectivo total de 4.469.528,25 euros, mediante la emisión de 9.932.285 nuevas acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción. No obstante, a 30 de junio de 2026 la ampliación se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, por lo que su importe figuraba contablemente como capital emitido pendiente de inscripción y no se encontraba todavía incorporado al capital social ni a la prima de emisión integrantes del patrimonio neto individual.

En consecuencia, el patrimonio neto individual de 4.219.884,69 euros a 30 de junio de 2026 no incorpora todavía el efecto de dicha ampliación. Considerando exclusivamente el efecto de su posterior inscripción, el patrimonio neto individual ascendería a 8.689.412,94 euros, resultado de añadir al patrimonio neto al cierre los 4.469.528,25 euros correspondientes a la ampliación. De este importe, 2.979.685,50 euros se incorporarían al capital social y 1.489.842,75 euros a la prima de emisión.

De este modo, tras la inscripción de la ampliación, y sin considerar otros movimientos patrimoniales posteriores al 30 de junio de 2026, el capital social pasaría de 9.965.512,50 euros a 12.945.198,00 euros, mientras que el efecto conjunto sobre capital y prima de emisión sería de 4.469.528,25 euros.

A 30 de junio de 2026, la composición del patrimonio neto individual y consolidado queda como sigue:

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Tabla 4: Patrimonio Neto

Concepto	Balance Individual	Balance Consolidado
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	(1.020.826,84)	(11.709.123,95)
Reservas en sociedades consolidadas	—	(811.902,78)
Acciones propias	(920,17)	(920,17)
Resultados ejercicios anteriores	(10.688.297,11)	—
Resultado del ejercicio	(479.018,86)	(494.929,49)
Socios externos	—	(276.180,84)
Total	4.219.884,69	3.115.890,44

El patrimonio neto consolidado asciende a 3.115.890,44 euros a 30 de junio de 2026, frente a 3.232.922,60 euros a 31 de diciembre de 2025 reexpresado. El patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante se sitúa en 3.392.071,28 euros. La evolución durante el semestre viene determinada principalmente por el resultado negativo registrado en el periodo, así como por otras variaciones en el patrimonio neto por importe de 377.897,33 euros, vinculadas principalmente a movimientos en las reservas de consolidación.

A 30 de junio de 2026, el balance consolidado del Grupo presenta un activo total de 16.503.458,58 euros, frente a 12.342.420,22 euros a 31 de diciembre de 2025 reexpresado, lo que supone un incremento de aproximadamente 4,2 millones de euros durante el semestre. Este crecimiento se concentra fundamentalmente en el activo corriente y responde principalmente al incremento de las existencias, que alcanzan 14.576.109,40 euros frente a 11.403.329,14 euros al cierre del ejercicio anterior.

Asimismo, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienden a 934.573,11 euros, frente a 76.868,51 euros a 31 de diciembre de 2025 reexpresado. Por su parte, las deudas a corto plazo ascienden a 11.146.045,54 euros, frente a 6.552.611,70 euros al cierre del ejercicio anterior. Dentro de las deudas a corto plazo a 30 de junio de 2026 se incluyen 4.469.528,25 euros correspondientes a los fondos recibidos en el marco de la ampliación de capital ejecutada durante el semestre, que se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de cierre. La ampliación de capital fue posteriormente inscrita el 30 de julio de 2026. En relación con la generación y utilización de efectivo de la Sociedad dominante, durante el primer semestre los flujos de las actividades de explotación fueron negativos, en coherencia con la fase de inversión y desarrollo en la que se encuentra la compañía. Estos flujos fueron financiados principalmente mediante los recursos obtenidos de la ampliación de capital ejecutada durante el periodo, por importe de 4.469.528,25 euros, así como mediante la evolución de las distintas fuentes de financiación de la Sociedad. Como resultado, el efectivo y equivalentes de la Sociedad dominante se situaron en 878.243,08 euros a 30 de junio de 2026.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

PARTICIPACIÓN EN FILIALES.

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 30 de junio de 2026, 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, S.L.	100%	1.589.699
Can Batliu, S.L.	100%	2.200.000
Urban Sa Rápita, S.L.	100%	2.000
Byblos Costa del Sol, S.L.	90%	3.000
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	100%	2.554.829
Residencial Naranco, S.L.	100%	341.040
Crechio Inversiones, S.L.	100%	3.000
Sgónico Inversiones, S.L.U.	100%	3.982
Ayco Residencial Paiporta, S.L.U.	100%	1

Los importes anteriores corresponden al coste bruto de adquisición de las participaciones financieras, que asciende a 10.761.076 euros. A 30 de junio de 2026, el valor neto contable de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas, una vez consideradas las correspondientes correcciones valorativas por deterioro, asciende a 2.548.879,98 euros.

Las sociedades del Grupo que mantienen actividad son Sgónico Inversiones, S.L., Crechio Inversiones, S.L., Residencial Naranco, S.L. y Ayco Residencial Paiporta, S.L.U., sociedades a través de las cuales se canaliza el desarrollo de distintos proyectos inmobiliarios del Grupo. Estas sociedades son titulares de los correspondientes activos inmobiliarios y concentran la actividad vinculada a su desarrollo, incluyendo los trabajos técnicos, urbanísticos, administrativos y comerciales necesarios para avanzar en la ejecución de cada uno de los proyectos. Durante el primer semestre de 2026, su actividad se ha centrado principalmente en continuar impulsando las distintas actuaciones previstas de acuerdo con el grado de desarrollo y situación particular de cada activo.

4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

Los principios básicos definidos por el Grupo para el establecimiento de su política de gestión y control de riesgos son los siguientes:

- Cumplimiento de los principios y normas de Buen Gobierno Corporativo, así como de la normativa aplicable a la Sociedad y al Grupo, promoviendo una adecuada estructura de control, supervisión y toma de decisiones.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

- Identificación, evaluación y seguimiento continuado de los principales riesgos que puedan afectar al desarrollo de la actividad y al cumplimiento de los objetivos de la Sociedad, prestando especial atención a la evolución de los factores macroeconómicos, financieros, regulatorios y sectoriales que inciden sobre el mercado inmobiliario.

- Evaluación específica de los riesgos asociados a los distintos proyectos y líneas de actividad del Grupo, teniendo en consideración, entre otros aspectos, su situación urbanística, técnica, comercial y financiera, así como su grado de desarrollo y las características particulares de cada activo.

La Sociedad considera especialmente relevantes aquellos riesgos que, por su naturaleza, probabilidad de ocurrencia o potencial impacto, pudieran afectar de forma significativa a la ejecución de su estrategia, al desarrollo de los proyectos en cartera, a su situación financiera o a la consecución de los objetivos establecidos en su plan de negocio.

Riesgos de Mercado.

La identificación y adquisición de suelo para su posterior desarrollo se realiza atendiendo a criterios de oportunidad, viabilidad y adecuación a la estrategia de la Sociedad, procurando limitar la exposición de los proyectos a las fluctuaciones propias del mercado inmobiliario. Asimismo, AYCO realiza un seguimiento continuado de la evolución de la normativa y del planeamiento urbanístico, así como de las oportunidades de transformación y reposicionamiento de activos que puedan resultar compatibles con su estrategia de inversión.

Paralelamente, la Sociedad analiza la evolución de las tendencias demográficas, sociales y residenciales y su impacto sobre las necesidades de vivienda y los distintos modelos de alojamiento. Este análisis permite adaptar la definición y características de los proyectos a la evolución de la demanda e identificar nuevas oportunidades en aquellos segmentos residenciales que presentan un mayor potencial de desarrollo.

Riesgo de tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipo de interés de la Sociedad es mantener una estructura de financiación equilibrada, procurando limitar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre los costes financieros y, en consecuencia, sobre la cuenta de resultados del Grupo.

Durante el primer semestre de 2026, la evolución de los tipos de interés ha estado condicionada por un entorno de mayor incertidumbre y por las presiones inflacionistas existentes en la zona euro. En su reunión de junio de 2026, el Banco Central Europeo acordó incrementar en 25 puntos básicos sus tipos de interés oficiales, situando el tipo aplicable a la facilidad de depósito en el 2,25%. Las proyecciones publicadas por el Eurosistema en junio de 2026 contemplaban, sobre

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

la base de las expectativas de mercado disponibles en ese momento, un Euríbor a tres meses medio del 2,4% para el conjunto de 2026.

En este contexto, la Sociedad mantiene un seguimiento continuado de la evolución de los tipos de interés y de su potencial impacto sobre las condiciones de financiación de los proyectos, con el objetivo de adecuar su estructura financiera a las condiciones de mercado y limitar, en la medida de lo posible, su exposición a incrementos del coste de la deuda.

Riesgo de crédito.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito derivado de la venta de inmuebles es limitada, dado que, con carácter general, la entrega de la posesión de los activos vendidos se encuentra condicionada al pago íntegro del precio acordado. Asimismo, en aquellos casos en los que se contemplen aplazamientos de pago, la Sociedad procura que los importes pendientes se encuentren adecuadamente garantizados, generalmente mediante avales u otras garantías otorgadas por entidades financieras.

Estos mecanismos permiten mitigar de forma significativa el riesgo de impago asociado a las operaciones de venta realizadas por el Grupo.

Riesgo de liquidez y financiación.

La actividad del Grupo y el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios requieren disponer de recursos financieros suficientes para atender las necesidades de inversión y los vencimientos de las obligaciones asumidas. En consecuencia, la capacidad para obtener financiación en condiciones adecuadas, refinanciar determinados vencimientos y generar recursos a través del desarrollo y comercialización de los proyectos constituye uno de los principales factores de riesgo para los próximos meses.

A 30 de junio de 2026, el Grupo presenta deudas a corto plazo por importe de 11.146.045,54 euros, frente a un efectivo y otros activos líquidos equivalentes de 934.573,11 euros. Dentro de las deudas a corto plazo se incluyen 4.469.528,25 euros correspondientes a los fondos recibidos en el marco de la ampliación de capital ejecutada durante el semestre y pendiente de inscripción registral a la fecha de cierre, que fue posteriormente inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 2026.

El Grupo realiza un seguimiento continuado de sus necesidades de tesorería y de los vencimientos de la financiación asociada a los distintos proyectos en cartera. Para atender dichas necesidades, contempla, entre otras medidas, la utilización de los recursos disponibles, los flujos derivados del desarrollo y comercialización de los proyectos y la obtención o refinanciación de financiación vinculada a los mismos.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

Los Administradores realizan igualmente un seguimiento de la situación patrimonial de la Sociedad y del Grupo y de sus previsiones de tesorería. Teniendo en cuenta las medidas de financiación y fortalecimiento patrimonial adoptadas, así como las previsiones de desarrollo de los proyectos en cartera, consideran adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la elaboración de la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2026.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE APMs.

Además de las medidas alternativas de rendimiento (APM) relacionadas con la evolución de los resultados, como el EBIT y el EBITDA, la Dirección utiliza determinadas APM vinculadas a la estructura patrimonial y financiera del Grupo. Estas magnitudes permiten complementar la información contenida en los estados financieros y facilitar el análisis de la evolución del endeudamiento, la liquidez y la estructura de financiación de la Sociedad.

A continuación, se presentan las principales APM correspondientes al primer semestre de 2026, junto con las cifras comparativas del ejercicio 2025.

Tabla 6: APMs Primer semestre 2026

Concepto	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos	-	-
Variaciones de existencias	259.496,61	-
Aprovisionamientos	(259.496,61)	-
Personal	(185.278,20)	(193.356,41)
Otros gastos de explotación	(313.648,03)	(374.901,54)
Otros resultados	-	4.175,50
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	(498.926,23)	(564.082,45)
Amortizaciones	(36.981,14)	(36.981,14)
Pérdidas por deterioros	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Resultado de Explotación (EBIT)	(535.907,37)	(601.063,59)

EBITDA: El EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization") es un indicador utilizado para analizar el resultado operativo de la Sociedad antes del efecto de los intereses, impuestos, amortizaciones y deterioros. La Dirección utiliza esta magnitud para evaluar la evolución del desempeño operativo a lo largo del tiempo y facilitar su comparación con otras compañías del sector, al reducir el efecto de determinadas partidas contables, financieras y fiscales. El EBITDA se calcula a partir del Resultado de Explotación, ajustándolo por las amortizaciones y deterioros registrados en dicho resultado y, en su caso, por aquellas otras partidas de carácter no recurrente o que no representen entradas o salidas de caja derivadas de la actividad ordinaria de AYCO, tales como determinadas provisiones o los resultados procedentes de desinversiones.

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

EBIT: El EBIT ("Earnings Before Interest and Taxes") es un indicador utilizado para analizar el resultado operativo de la Sociedad antes del efecto de los intereses y los impuestos, pero después de considerar las amortizaciones y deterioros correspondientes a la actividad. Al igual que el EBITDA, la Dirección utiliza esta magnitud para evaluar la evolución del desempeño operativo a lo largo del tiempo y facilitar su comparación con otras compañías del sector. El EBIT se corresponde, con carácter general, con el Resultado de Explotación, ajustado, en su caso, por aquellas partidas de carácter no recurrente que la Dirección considere que no reflejan el desempeño ordinario de las operaciones de AYCO.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el primer semestre de 2026, AYCO ha continuado trabajando en la ejecución del Plan Estratégico 2025-2028 comunicado al mercado, combinando el avance de los proyectos actualmente en cartera con el refuerzo de su estructura financiera y el análisis de nuevas vías de crecimiento. La ampliación de capital ejecutada durante el periodo constituye uno de los principales hitos de esta fase y permite reforzar los recursos propios disponibles para el desarrollo del plan de negocio.

Paralelamente, la Sociedad está trabajando en la evolución de su estrategia de crecimiento a medio y largo plazo, analizando nuevas oportunidades y estructuras de inversión que permitan ampliar y diversificar su actividad inmobiliaria. Este trabajo se orienta principalmente hacia distintos segmentos residenciales, incluyendo la promoción residencial para venta, nuevos formatos residenciales destinados al alquiler y soluciones habitacionales especializadas para personas mayores, así como hacia estructuras de coinversión y colaboración con inversores institucionales que puedan complementar la inversión directa de AYCO.

A la fecha de elaboración del presente Informe de Gestión, estos trabajos se encuentran en fase de análisis y estructuración y no constituyen una modificación formal del Plan Estratégico 2025-2028 comunicado al mercado. En consecuencia, el presente informe no incorpora objetivos financieros, compromisos de inversión ni otras magnitudes correspondientes a planes o escenarios internos que no hayan sido aprobados y comunicados al mercado.

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 permitan la identificación y anticipación de tendencias en los mercados donde AYCO tiene interés.

7. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

La Sociedad no ha realizado operaciones con autocartera dentro del periodo.

8. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

8.1 Información bursátil.

A 30 de junio de 2026, el capital social inscrito de la compañía ascendía a 9.965.512,50 euros, representado por 33.218.375 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital ejecutada en junio, por un importe efectivo de 4.469.528,25 euros, figuraba al cierre como capital emitido pendiente de inscripción. Tras su posterior inscripción, el capital social quedó fijado en 12.945.198,00 euros, representado por 43.150.660 acciones.

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 regulado de corros.

8.2 Política de dividendos.

La Sociedad no contempla, a corto plazo, la distribución de dividendos, dado que su prioridad es destinar los recursos generados al crecimiento y desarrollo de su actividad, reforzando su capacidad de inversión y su estructura financiera. No obstante, en la medida en que la evolución del negocio permita generar flujo de caja libre suficiente en próximos ejercicios, la Sociedad podrá establecer una política de distribución de dividendos acorde con su situación financiera, sus necesidades de inversión y las perspectivas de crecimiento existentes en cada momento.

8.3 Organización y Recursos Humanos.

Durante el primer semestre de 2026, AYCO ha continuado avanzando en el proceso de refuerzo de su estructura organizativa y del equipo directivo, en línea con las necesidades derivadas de la ejecución de su plan de negocio y de la nueva etapa de crecimiento de la compañía.

Como resultado de este proceso, con fecha 1 de julio de 2026 se incorporaron a AYCO D. Ignacio Aránguez de Aymerich como Director Financiero (CFO) y D. Luis García Saz como Director de la Oficina de Proyectos (PMO). Estas incorporaciones refuerzan las capacidades de la compañía en las áreas financiera, de planificación, control y seguimiento de proyectos, y responden al objetivo de dotar a AYCO de una estructura adecuada para abordar el desarrollo y ejecución de sus distintas líneas de actividad.

Asimismo, la compañía continúa desarrollando un proceso formal de selección de perfiles profesionales para reforzar la composición de su Consejo de Administración, con especial interés en la incorporación de dos consejeras independientes, que

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

pasarían a formar parte de los órganos de gobierno corporativo y, en su caso, de las correspondientes comisiones delegadas. Este proceso se enmarca en el objetivo de continuar reforzando la estructura de gobierno corporativo de AYCO y adecuarla progresivamente a las necesidades derivadas de la evolución de la compañía.

9. HECHOS SIGNIFICATIVOS OCURRIDOS EN EL PERIODO.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha continuado avanzando en la ejecución de su plan de negocio y en el refuerzo de su estructura financiera, siendo los hechos relevantes:

- 29 de abril de 2026. El Consejo de Administración de Ayco acordó ejecutar, al amparo de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de 9 de mayo de 2025, una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente, por un importe efectivo máximo de 4.469.532,30 euros, mediante la emisión de hasta 9.932.294 nuevas acciones ordinarias, de 0,30 euros de valor nominal y 0,15 euros de prima de emisión por acción.

- 8 de junio de 2026. Finalizados los correspondientes periodos de suscripción, la Sociedad comunicó el resultado de la ampliación de capital. La operación quedó suscrita por un total de 9.932.285 nuevas acciones, por un importe efectivo agregado de 4.469.528,25 euros, correspondiendo 2.979.685,50 euros al incremento nominal del capital y 1.489.842,75 euros a prima de emisión. Las nuevas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

- 17 de junio de 2026. Ayco Residencial Paiporta, S.L.U., sociedad íntegramente participada por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., formalizó mediante escritura pública la adquisición de una finca urbana situada en Avenida Francesc Ciscar nº 3, Paiporta (Valencia), con una superficie de 2.024 m² y por un precio de 2.400.000 euros, destinada al desarrollo de una promoción residencial de nueva planta. La adquisición fue financiada parcialmente mediante un préstamo concedido por Samer Real Assets, Sàrl, garantizado mediante hipoteca sobre el inmueble y prenda sobre las participaciones de Ayco Residencial Paiporta, S.L.U.

- 29 de junio de 2026. Se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en la que fueron aprobadas las cuentas anuales y el Informe de Gestión, individuales y consolidados, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, entre otros acuerdos incluidos en el orden del día.

- Hechos posteriores al cierre del periodo. Con fecha 30 de julio de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital descrita, quedando el capital social fijado en 12.945.198,00 euros, representado por 43.150.660 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una. Con fecha 25 de septiembre

Docusign Envelope ID: 8FE2C045-9E3A-87C1-82C9-AFDCBA515FFA

de 2026, la Sociedad comunicó al mercado el nuevo número total de acciones y derechos de voto resultante de la ampliación. Con fecha 1 de julio de 2026 se incorporaron a la Sociedad el Director Financiero (CFO) y el Director de la Oficina de Proyectos (PMO), según se describe en el apartado 8.3.

[Fin del documento del Informe de Gestión]