Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

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

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Informe especial, requerido por el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007, referente al 30 de junio de 2026

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

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

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL ARTÍCULO 14 DEL REAL DECRETO 1362/2007

Al Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales (individuales y consolidadas) de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (y sociedades dependientes)** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos emitido nuestros informes de auditoría con fecha 28 de mayo de 2026, en los que nuestras opiniones incorporaban las siguientes salvedades:

- Opinión cuentas anuales individuales

  El resultado del ejercicio 2025 se encuentra sobrevalorado en 687 miles de euros como consecuencia de la falta de registro por la Sociedad de gastos financieros devengados en el ejercicio por importe de 111 miles de euros; de deterioros de valor al 31 de diciembre de 2025 correspondientes a los epígrafes "Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo" y "Terrenos", por importes de 64 miles de euros y 77 miles de euros, respectivamente; y de una provisión adicional por importe de 25 miles de euros derivada de una contingencia por reclamación de cantidad, confirmada en la respuesta recibida de los asesores legales de la Sociedad a nuestra circularización. Asimismo, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" ingresos por importe de 410 miles de euros, correspondientes a periodificaciones de ingresos pendientes de facturar por prestaciones de servicios a sociedades del grupo, figurando dicho importe pendiente de cobro al cierre del ejercicio en el epígrafe de "Clientes" del activo del balance. Según nos ha manifestado la Sociedad, dichas periodificaciones corresponden a la repercusión de gastos administrativos y de personal que considera relacionados con el proceso de construcción de diversas promociones inmobiliarias desarrolladas por dichas sociedades del grupo. No obstante, atendiendo al grado de desarrollo de dichas promociones durante el ejercicio 2025 y a la ausencia de documentación justificativas de la efectiva prestación de servicios a dichas sociedades, consideramos que dichos ingresos no deberían haberse reconocido en el ejercicio. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el resultado del ejercicio y el activo se encuentran sobrevalorados en 687 miles de euros y 551 miles de euros respectivamente y el pasivo infravalorado en 137 miles de euros.

- Opinión cuentas anuales consolidadas

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

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2026, que ha sido preparada por el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, según lo requerido por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 3/2018, de 28 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre información periódica de los emisores con valores admitidos a negociación en mercados regulados relativa a los informes financieros semestrales, las declaraciones intermedias de gestión y, en su caso, los informes financieros trimestrales.

Adjuntamos como anexo del presente informe la información preparada por los administradores de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** en la que se informa de la situación actualizada al 30 de junio de 2026 de las salvedades incluidas en los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio finaalizado el 31 de diciembre de 2025.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de fecha 30 de junio de 2026.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos:

- Respecto a la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** relativa al reconocimiento de ingresos por importe de 410 miles de euros, la Sociedad nos ha facilitado la documentación soporte de la determinación y cálculo de los importes facturados a las sociedades del grupo. Como resultado de los procedimientos realizados sobre dicha documentación, hemos podido verificar la adecuada contabilización de los referidos ingresos

- Respecto al resto de las salvedades cuantificadas debidas a incumplimientos de principios y normas contables anteriormente indicadas, referentes a las cuentas anuales individuales y consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (y sociedades dependientes)**, han sido corregidas totalmente en la Información semestral adjunta, mediante la re-expresión de la información financiera a 31 de diciembre de 2025, y su efecto en dicha información ha sido la siguiente:

Epígrafe		INDIVIDUAL Importe (miles de euros) Incremento / (Disminución)	CONSOLIDADO Importe (miles de euros) Incremento / (Disminución)
Instrumentos de patrimonio E.G.	Activo	(64)	-
Existencias - "Deterioro Terrenos"	Activo	(77)	(77)
Existencias - "Activacion financieros"	Activo	-	23
Patrimonio Neto	Pasivo	(275)	(211)
Resultado del ejercicio	Pasivo	(275)	(211)
Deudas a c/p - "Otros pasivos financieros"	Pasivo	109	109
Deudas a c/p - "Otros pasivos financieros"	Pasivo	-	23
Acreedores varios	Pasivo	25	25
Aprovisionamientos (Deterioro)	P&G	77	77
Variación de existencias Terrenos	P&G	-	(23)
Servicios exteriores	P&G	25	25
Gasto financiero por deudas con terceros	P&G	109	132
Deterioro de instrumentos financieros	P&G	64	-

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

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

51417272J
Fernando
Fernández Ripoll
(R: B79441994)

Firmado digitalmente por 51417272J Fernando Fernández Ripoll (R: B79441994)
Fecha: 2026.10.01 12:28:02 +02'00'

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

1 de octubre de 2026

ANEXO

Informe Administradores

INFORME EN RELACIÓN CON LAS SALVEDADES QUE SE INCLUYE EN EL INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE "AYCO GRUPO INMOBILIRIO, S.A." (Y SOCIEDADES DEPENDIENTES) CORRESPONDIENE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Lay 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia y relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea, se emite el presente informe.

1.- El informe de auditoría emitido por More Ibérica de Auditoria, S.L.P. y relativo a las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. correspondiente al ejercicio 2025, señala en su sección Fundamento de la Opinión con salvedades, textualmente lo siguiente:

El resultado del ejercicio 2025 se encuentra sobrevalorado en 687 miles de euros como consecuencia de la falta de registro por la Sociedad de gastos financieros devengados en el ejercicio por importe de 111 miles de euros; de deterioros de valor al 31 de diciembre de 2025 correspondientes a los epígrafes "Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo" y "Terrenos", por importes de 64 miles de euros y 77 miles de euros, respectivamente; y de una provisión adicional por importe de 25 miles de euros derivada de una contingencia por reclamación de cantidad, confirmada en la respuesta recibida de los asesores legales de la Sociedad a nuestra circularización. Asimismo, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" ingresos por importe de 410 miles de euros, correspondientes a periodificaciones de ingresos pendientes de facturar por prestaciones de servicios a sociedades del grupo, figurando dicho importe pendiente de cobro al cierre del ejercicio en el epígrafe de "Clientes" del activo del balance. Según nos ha manifestado la Sociedad, dichas periodificaciones corresponden a la repercusión de gastos administrativos y de personal que considera relacionados con el proceso de construcción de diversas promociones inmobiliarias desarrolladas por dichas sociedades del grupo. No obstante, atendiendo al grado de desarrollo de dichas promociones durante el ejercicio 2025 y a la ausencia de documentación justificativas de la efectiva prestación de servicios a dichas sociedades, consideramos que dichos ingresos no deberían haberse reconocido en el ejercicio. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el resultado del ejercicio y el activo se encuentran sobrevalorados en 687 miles de euros y 551 miles de euros respectivamente y el pasivo infravalorado en 137 miles de euros.

El informe de auditoría emitido por More Ibérica de Auditoria, S.L.P. y relativo a las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. correspondiente al ejercicio 2025, señala en su sección Fundamento de la Opinión con salvedades, textualmente lo siguiente:

El resultado del ejercicio 2025 se encuentra sobrevalorado en 194 miles de euros debido a la falta de registro por la Sociedad de gastos financieros devengados en el ejercicio por importe de 92 miles de euros, de deterioros de valor al 31 de diciembre de 2025 correspondientes al epígrafe "Terrenos" por importe de 77 miles de euros, y de una provisión adicional por importe de 25 miles de euros derivada de una

contingencia por reclamación de cantidad. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el resultado del ejercicio y el activo se encuentran sobrevalorados en 194 miles de euros y 77 miles de euros respectivamente y el pasivo infravalorado en 117 miles de euros.

2.- En los estados financieros individuales y consolidados de la compañía, del primer semestre del ejercicio 2026, la sociedad ha registrado gastos financieros por importe de 109 miles de euros, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2025.
3.- En el epígrafe de gastos financieros el grupo ha registrado 23 miles de euros, como gastos de constitución y formalización de préstamos, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2025.
4.- La Sociedad a registrado en el epígrafe de existencias, un deterioro por importe de 77 miles de euros, en los suelos residenciales de La Línea de la Concepción parcela H2", habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2025.

5.- En el epígrafe de deterioro por la participación en empresas del grupo, la sociedad ha registrado un deterioro por importe de 64 miles en la participación de una de las filiales, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2025.

6.- La sociedad ha registrado una provisión por importe de 25 miles de euros, para cubrir posibles contingencias, atendiendo a la respuesta de los asesores jurídicos de la compañía, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2025.

7.- Con respecto a la cifra de negocio por importe 410 miles de incluidos en las cuentas del ejercicio 2025, la compañía ha facilitado los contratos soporte de esta facturación, así como el cálculo de esta, correspondientes a los costes soportados por la sociedad matriz, para el desarrollo de los proyectos de las sociedades del grupo, ya que estas no disponen ni del personal ni de los medios técnicos y materiales, para la puesta en marcha de las promociones inmobiliarias. Estos conceptos facturados corresponden a los hitos de los proyectos que posee cada una de las sociedades filiales, tales como, búsqueda y selección de solares, gestiones urbanísticas de puesta en marcha de los proyectos, obtenciones de licencias y permisos, desarrollo de proyectos básicos, de ejecución, por lo que la sociedad entiende que los conceptos facturados corresponden a la realidad del grado de avance de cada uno de los proyectos

8.- En la Información financiera del primer semestre del ejercicio 2026 de la Sociedad, individual y consolidada, los estados financieros comparados del ejerció 2025, han sido re-expresados, corrigiendo los epígrafes que dieron lugar a las salvedades del informe de auditoría del ejercicio 2025.

9.- Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad entienden que las causas relativas a las salvedades manifestadas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 de la Sociedad AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y Sociedades

Dependientes, han desaparecido totalmente y en consecuencia en la Información Semestral de la Sociedad y su Grupo Empresarial, éstas figuran corregidas.

En Madrid a 29 de septiembre de 2026.

51406332K JOSE MARIA DE ARCAS (R: A28004240)

Digitally signed by 51406332K JOSE MARIA DE ARCAS (R: A28004240)
Date: 2026.09.29 14:35:32 +02'00'

José María de Arcas Castro
Consejero