

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CONTRAVALOR DE APORTACIONES DINERARIAS Y DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EX ART. 297.1 (a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, A QUE SE REFIERE EL PUNTO DECIMOTERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 12 Y 13 DE MAYO DE 2015 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA RESPECTIVAMENTE

En Madrid, a 10 de marzo de 2015

1. Objeto del Informe

El orden del día de la Junta Ordinaria de Accionistas de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. (en lo sucesivo, "**AYCO**" o la "**Sociedad**") convocada para los días 12 y 13 de mayo de 2015, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, incluye en su punto decimotercero una propuesta que se somete a la aprobación de la Junta, consistente en una ampliación de capital, por importe de 3.000.000.-Euros, mediante la emisión de 100.000.000 acciones ordinarias, de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, con contravalor de aportaciones dinerarias.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296.1 y 297 (a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

A fin de facilitar a los señores accionistas la comprensión de la operación que motiva la propuesta de acuerdo de ampliación de capital que se someterá a su consideración, el presente informe contiene (i) la justificación de la necesidad de realizar el aumento que se propone, (ii) una descripción de las características de dicho aumento de capital, incluyendo la cuantía del mismo, su contravalor y el valor de emisión; y (iii) la transcripción literal de la propuesta de acuerdo de aumento de capital que se somete a la consideración y aprobación de los señores accionistas.

2. Justificación de la propuesta de ampliación del capital social

Se ha planteado la necesidad de ampliar el cápita social de la Sociedad para robustecer su situación patrimonial y poder afrontar el cumplimiento de su plan de negocio.

El contravalor de este aumento de capital por importe de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-Euros), serán las aportaciones dinerarias que los accionistas, o terceros, realicen en el período habilitado para ello.

La operación de ampliación de capital que se plantea en el presente informe queda necesariamente sujeta a la previa aprobación de la reducción del capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad (hasta 0,03.-Euros por acción) a que se refiere el punto decimosegundo del orden del día de la referida Junta General Ordinaria de Accionistas.

Se propone que, una vez aprobada la propuesta de acuerdo de reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones, las nuevas acciones se emitan a un precio de 0,03.-Euros por acción, coincidente con su valor nominal.

3. Características del aumento de capital

Importe del aumento de capital

Se propone aumentar el capital de la Sociedad por un importe nominal de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-Euros), esto es, desde la cifra de capital social resultante de la reducción de capital a que se refiere el punto decimosegundo del orden del día de la proyectada Junta General y que ascenderá a 233.071,62 €, hasta la cifra de 3.233.071,62 €, mediante la emisión de 100.000.000 acciones nuevas (las "**Acciones Nuevas**").

El aumento se hará con cargo a aportaciones dinerarias y se llevará a cabo sin exclusión del derecho de suscripción preferente.

Tipo de emisión e importe efectivo del aumento de capital.

Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio de TRES CÉNTIMOS DE EURO (0,03.-Euros), igual a su valor nominal. Las Acciones Nuevas se emitirán sin prima de emisión alguna.

Derecho de suscripción preferente

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en proporción a su participación en el capital de la Sociedad.

A cada acción antigua le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y negociables, por tanto, en la Bolsa de Madrid en la que cotizan las acciones de la Sociedad.

Calendario de suscripción de la ampliación de capital

Aquellos accionistas, o los adquirentes de derechos de suscripción, que deseen suscribir las Acciones Nuevas mediante aportaciones dinerarias lo podrán realizar en dos (2) períodos de suscripción:

- Primer Período de Suscripción: se ofrecerá la suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio de este período. Tanto los actuales accionistas de la Sociedad como los adquirentes de derechos de suscripción podrán realizar la suscripción en un período de quince (15) días naturales contados desde el mismo día de publicación de la oferta de suscripción de acciones en el BORME, de manera proporcional a su participación en el capital de la Sociedad.

- Segundo Período de Suscripción. Si, tras el primer período de suscripción, quedaran Acciones Nuevas pendientes de suscribir, se ofrecerá la suscripción de las mismas a aquéllos inversores que designe el Consejo de Administración de la Sociedad desde el día siguiente a la finalización del plazo anterior y durante el período que, a tal efecto determine el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de la delegación conferida por la Junta General de acuerdo con el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Suscripción y desembolso de las nuevas acciones, y contravalor de la ampliación

Los accionistas y demás adquirentes de derechos de suscripción que ejerciten los mismos en los plazos otorgados al efecto, deberán desembolsar, en el momento de la suscripción, el importe íntegro del valor de emisión de las acciones que suscriban, de manera que el contravalor de esas nuevas acciones emitidas serán sus aportaciones dinerarias.

La suscripción deberá hacerse mediante solicitud a sus correspondientes entidades depositarias, quienes tramitarán las aportaciones con el banco agente designado por la Sociedad.

Posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se permite la suscripción incompleta del presente aumento, en cuyo caso se limitará a la cantidad correspondiente al número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

Fecha de ejecución del aumento de capital social

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros, para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha del presente acuerdo y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, ejecute en el modo y manera que tenga por conveniente el acuerdo y decida la fecha en la que, en su caso, este aumento deba llevarse a efecto.

Será además potestad del Consejo de Administración fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta.

Condición a la que se sujeta la efectividad del aumento de capital social

La efectividad del aumento de capital propuesto y, por tanto, su ejecución se somete a la previa aprobación del acuerdo de aplicación de reservas y reducción del capital para compensar pérdidas mediante la disminución del valor nominal de las acciones que se somete a la aprobación de la Junta General como punto decimosegundo del orden del día.

Derechos de las nuevas acciones y su representación

Las acciones que se emitan en su caso como consecuencia del presente aumento de capital serán acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las existentes y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro

de las mismas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes.

Solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones

Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

De manera adicional, en virtud de los requisitos establecidos por el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, la Sociedad cumplirá con el requisito de registro en la CNMV de una nota sobre las características de la emisión de los nuevos valores, de manera que permita a los inversores decidir sobre la suscripción de los mismos. Para ello, se propone delegar en el Consejo de Administración las facultades correspondientes.

Delegación de facultades de ejecución del aumento de capital

Delegar en el Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros o en favor del Secretario del Consejo de Administración, la facultad de determinar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo, todo ello en los términos previstos en el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital.

En concreto, delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- i) Señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto, dentro en todo caso del plazo máximo de un (1) año a contar desde su aprobación.
- ii) Ofrecer a inversores, durante el Segundo Período de Suscripción, las acciones no suscritas por los accionistas de la Sociedad durante el Primer Período de Suscripción y determinar la duración del Segundo Período de Suscripción.
- iii) Declarar cerrada y ejecutada la ampliación de capital, fijando el importe exacto de la misma y el número de nuevas acciones dentro del importe total fijado en el presente acuerdo y, en su caso, declarar incompleta la ampliación de capital y determinar la cuantía efectivamente suscrita.
- iv) Declarar el cumplimiento de la condición suspensiva a la que se encuentra sujeta la eficacia del aumento de capital; o, en su defecto, modificar los términos de la misma o renunciar a ella, siempre y cuando ello resulte legalmente posible.
- v) Ajustar si fuera pertinente, los plazos de suscripción de la ampliación de capital; modificar los mismos, dentro de los límites establecidos por la Ley; declarar suscrito el aumento de capital de manera anticipada, en su caso, y cerrados los plazos de suscripción.
- vi) Determinar el procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no previsto por la Junta General ordinaria.
- vii) Redactar, notificar y gestionar el registro y la publicación del correspondiente folleto informativo sobre el aumento de capital y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás anuncios, comunicaciones, documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 24/1988, de 28 de julio,

- del Mercado de Valores y normativa de desarrollo, en la medida en que resulten de aplicación.
- viii) Modificar el artículo 5º de los estatutos sociales a fin de reflejar la cuantía definitiva del capital social.
 - ix) Comparecer ante notario público y otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital social y realizar todos los trámites oportunos, incluyendo su subsanación y rectificación, hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil.
 - x) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la ampliación de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma.
 - xi) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente ampliación de capital social.
 - xii) Redactar y tramitar ante la CNMV la nota de valores preceptiva para la oferta pública de suscripción de los mismos, o cualquier otro informe o documento pertinente, hasta su registro por la CNMV.
 - xiii) Celebrar todos los contratos con terceros que resulten necesarios o convenientes para el buen fin del aumento, incluyendo, a título enunciativo, la designación de un banco agente.
 - xiv) Realizar ante la CNMV, la Bolsa de Valores de Madrid e Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado, cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones efectivamente emitidas como consecuencia de la referida ampliación de capital.

4. Propuesta de acuerdo

DECIMOTERCERO.- Aumento de capital en el importe de 3.000.000 de euros, mediante la emisión de 100.000.000 nuevas acciones, de 0,03 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias y con delegación de facultades al Consejo de Administración de acuerdo con el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Aumento de capital

Ampliar el capital social de la Sociedad en el importe nominal de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-Euros), mediante la emisión de 100.000.000 acciones nuevas (las "Acciones Nuevas"), con contravalor de aportaciones dinerarias y sin exclusión del derecho de suscripción preferente.

Tipo de emisión e importe efectivo del aumento de capital

Las Acciones Nuevas se emiten a un precio de emisión de TRES CÉNTIMOS DE EURO (0,03 €) por acción, igual a su valor nominal. No se conviene prima de emisión alguna.

Derecho de suscripción preferente

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en proporción a su participación en el capital de la Sociedad.

A cada acción antigua le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y negociables, por tanto, en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, en las que cotizan las acciones de la Sociedad.

Calendario de suscripción de la ampliación de capital

Aquellos accionistas, o los adquirentes de derechos de suscripción, que deseen suscribir las Acciones Nuevas mediante aportaciones dinerarias lo podrán realizar en dos (2) períodos de suscripción:

- *Primer Período de Suscripción: se ofrecerá la suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio de este período. Tanto los actuales accionistas de la Sociedad como los adquirentes de derechos de suscripción podrán realizar la suscripción en un período de quince (15) días naturales contados desde el mismo día de publicación de la oferta de suscripción de acciones en el BORME, de manera proporcional a su participación en el capital de la Sociedad.*
- *Segundo Período de Suscripción. Si, tras el primer período de suscripción, quedaran Acciones Nuevas pendientes de suscribir, se ofrecerá la suscripción de las mismas a aquéllos inversores que designe el Consejo de Administración de la Sociedad desde el día siguiente a la finalización del plazo anterior y durante el período que, a tal efecto determine el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de la delegación conferida por la Junta General de acuerdo con el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital.*

Suscripción y desembolso de las nuevas acciones y contravalor de la ampliación

Los accionistas y demás adquirentes de derechos de suscripción que ejerciten los mismos en los plazos otorgados al efecto, deberán desembolsar, en el momento de la suscripción, el importe íntegro del valor de emisión de las acciones que suscriban, de manera que el contravalor de esas nuevas acciones emitidas serán sus aportaciones dinerarias.

La suscripción deberá hacerse mediante solicitud a sus correspondientes entidades depositarias, quienes tramitarán las aportaciones con el banco agente designado por la Sociedad.

Fecha de ejecución del aumento de capital social

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros, para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha del presente acuerdo y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, ejecute en el modo y manera que tenga por conveniente el acuerdo y decida la fecha en la que, en su caso, este aumento deba llevarse a efecto.

Será además potestad del Consejo de Administración fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta.

Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se permite la suscripción incompleta del presente aumento, en cuyo caso se limitará la cantidad correspondiente al número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

Condición a la que se sujeta la efectividad del aumento de capital social

La efectividad del aumento de capital propuesto y, por tanto, su ejecución se somete a la previa aprobación del acuerdo de aplicación de reservas para compensar pérdidas y reducción del capital para compensar pérdidas mediante la disminución del valor nominal de las acciones que se somete a la aprobación de la Junta General como punto decimosegundo del orden del día.

Derechos de las nuevas acciones y su representación

Las acciones que se emitan en su caso como consecuencia del presente aumento de capital serán acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las existentes y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro de las mismas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes.

Solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones

Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Delegación de facultades de ejecución del aumento de capital

Delegar en el Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros o en favor del Secretario del Consejo de Administración, la facultad de determinar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo, todo ello en los términos previstos en el artículo 297.1 (a) de la Ley de Sociedades de Capital.

En concreto, delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- i) Señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto, dentro en todo caso del plazo máximo de un (1) año a contar desde su aprobación.*
- ii) Ofrecer a inversores, durante el Segundo Período de Suscripción, las acciones no suscritas por los accionistas de la Sociedad durante el Primer Período de Suscripción y determinar la duración del Segundo Período de Suscripción.*
- iii) Declarar cerrada y ejecutada la ampliación de capital, fijando el importe exacto de la misma y el número de nuevas acciones dentro del importe total fijado en el presente acuerdo y, en su caso, declarar incompleta la ampliación de capital y determinar la cuantía efectivamente suscrita.*
- iv) Declarar el cumplimiento de la condición suspensiva a la que se encuentra sujeta la eficacia del aumento de capital; o, en su defecto, modificar los términos de la misma o renunciar a ella, siempre y cuando ello resulte legalmente posible.*
- v) Ajustar si fuera pertinente, los plazos de suscripción de la ampliación de capital; modificar los mismos, dentro de los límites establecidos por la Ley; declarar suscrito el aumento de capital de manera anticipada, en su caso, y cerrados los plazos de suscripción.*

- vi) *Determinar el procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no previsto por la Junta General ordinaria.*
- vii) *Redactar, notificar y gestionar el registro y la publicación del correspondiente folleto informativo sobre el aumento de capital y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás anuncios, comunicaciones, documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y normativa de desarrollo, en la medida en que resulten de aplicación.*
- viii) *Modificar el artículo 5º de los estatutos sociales a fin de reflejar la cuantía definitiva del capital social.*
- ix) *Comparecer ante notario público y otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital social y realizar todos los trámites oportunos, incluyendo su subsanación y rectificación, hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil.*
- x) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la ampliación de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma.*
- xi) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente ampliación de capital social.*
- xii) *Redactar y tramitar ante la CNMV la nota de valores preceptiva para la oferta pública de suscripción de los mismos, o cualquier otro informe o documento pertinente, hasta su registro por la CNMV.*
- xiii) *Celebrar todos los contratos con terceros que resulten necesarios o convenientes para el buen fin del aumento, incluyendo, a título enunciativo, la designación de un banco agente.*

Realizar ante la CNMV, las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, e Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado, cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones efectivamente emitidas como consecuencia de la referida ampliación de capital.”

Firmado: El Presidente y el Secretario no consejero del Consejo de Administración