

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1,4,6,7,8,9,12,13,15,16,18,19,20,21 Y 24 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN EL ARTÍCULO 13, SUPRESIÓN DE LOS ARTÍCULOS 13BIS Y 25 Y APROBACIÓN DE UN TEXTO REFUNDIDO DE ESTATUTOS SOCIALES.

.

En Madrid, a 24 de mayo de 2017

1. Objeto del Informe

El orden del día de la Junta Extraordinaria de Accionistas de AYCO Grupo Inmobiliario, S.A. (en lo sucesivo, "AYCO" o la "Sociedad") convocada para los días 29 y 30 de junio de 2017, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, incluye en su punto séptimo una propuesta que se somete a la aprobación de la Junta, consistente en la modificación de los artículos 1,4,6,7,8,9,12,13,15,16,18,19,20,21 y 24 de los estatutos sociales, corrección de errores materiales en el artículo 13, supresión de los artículos 13bis y 25 y aprobación de un texto refundido de estatutos sociales.

2. Justificación de la propuesta de modificación de estatutos

La modificación y refundición de estatutos propuesta, responde a la necesidad de (i) actualizar artículos cuya redacción resulta hoy obsoleta y superada por la normativa actual en materia de Derecho de Sociedades; (ii) corregir errores materiales; (iii) mejorar la ubicación sistemática de la regulación de determinados aspectos; (iv) desarrollar materias que no estaban reguladas hasta la fecha y (v) aprobar un texto refundido que contenga en un solo cuerpo todos los artículos estatutarios, numerados de forma ordenada y correlativa, con una redacción actualizada y ajustada al derecho vigente.

3. Modificación propuesta (punto séptimo del orden del día de la Junta General Ordinaria)

a.- Respecto de la modificación de artículos estatutarios

Se propone la modificación de los artículos 1,4,6,7,8,9,12,13,15,16,18,19,20,21 y 24 de los Estatutos Sociales, que pasarían a tener la siguiente redacción:

Artículo 1º.- Denominación

Esta sociedad se denomina AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A. y se regirá por los presentes Estatutos, por la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.

Artículo 4º.- Domicilio y página web corporativa.

Su domicilio social queda fijado en la calle Almagro, nº 14, 5ª planta, 28010 Madrid. Podrá el órgano de administración establecer, suprimir o trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, y variar la sede social dentro de la población de su domicilio.

La Sociedad mantendrá una página web corporativa para atender el ejercicio por parte de los accionistas, del derecho de información, y para difundir la información relevante exigida por la legislación aplicable, en la que se incluirán los documentos e informaciones previstos por la Ley y la restante información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio. La modificación, traslado o supresión de la página web de la Sociedad será competencia del órgano de administración.

Artículo 6º.- Forma y representación de las acciones. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, las cuales se registrarán por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores, Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y por el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre, o por las normas que sustituyan, modifiquen o complementen las anteriores.

La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal, (IBERCLEAR) y a las entidades participantes en la misma.

La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, que implica para dicho titular el acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, y le faculta para el ejercicio de los derechos de accionista, de acuerdo a estos Estatutos y a la Ley.

La Sociedad y las asociaciones de accionistas tendrán derecho en cualquier momento a obtener de las entidades que lleven los registros de valores los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan.

La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto por un importe nominal no superior a la mitad del capital social desembolsado. Las acciones sin voto conferirán a sus legítimos titulares los derechos mencionados en la Ley y, en particular, a percibir un dividendo anual mínimo del cinco por ciento del capital desembolsado por cada acción sin voto.

La Sociedad podrá, asimismo, emitir acciones rescatables por un importe nominal no superior a la cuarta parte del capital social.

Las acciones son indivisibles. En caso de copropiedad el registro contable deberá hacer constar el nombre de todos los cotitulares, los cuales responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista, y deberán designar una sola persona que ejercite en su nombre los derechos inherentes a su condición de accionista.

En el supuesto de usufructo sobre acciones, la cualidad de accionista reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los demás derechos del accionista reside en el nudo propietario.

En caso de prenda sobre las acciones, corresponderá al propietario el ejercicio de los derechos de accionista.

Artículo 7º.- Aumento y reducción de capital

El capital social podrá aumentarse o disminuirse por acuerdo de la Junta General legalmente convocada al efecto con los requisitos establecidos en cada caso por la Ley.

La Junta General de accionistas determinará los plazos y condiciones de cada nueva emisión y el órgano de administración tendrá las facultades precisas para cumplir, con la mayor amplitud de criterio dentro del marco legal y de las condiciones establecidas por la Junta, los acuerdos adoptados. Si no hubieran sido fijados por la Junta, podrá el órgano de administración determinar la forma y plazo máximo en que deberán ser satisfechos los dividendos pasivos, si los hubiere, conforme a la Ley.

Salvo que la Junta General lo hubiese excluido, en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, tanto los antiguos accionistas como los titulares de obligaciones convertibles podrán ejercitar un derecho de suscripción preferente y proporcional en la forma prevista en la Ley, dentro del plazo concedido por el órgano de administración de la Sociedad, que no podrá ser inferior a quince días desde la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión.

No obstante, la Junta General, dentro de las limitaciones que establece la Ley, podrá delegar en los administradores (i) la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que decida, sin previa consulta a la Junta General; y (ii) la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General. También la delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en los términos previstos en la Ley.

Artículo 8º.- Transmisión de acciones

La transmisión de acciones tendrá lugar por transferencia contable y será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción.

El tercero que adquiera a título oneroso las acciones de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos no estará sujeto

a reivindicaciones, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave.

Artículo 9.- Derechos del accionista

En los términos establecidos en la Ley y salvo en los casos en ella previstos, el accionista tendrá, como mínimo los siguientes derechos:

- a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación;*
- b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones;*
- c) El de asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales;*
- d) El de información-*

Artículo 12º.- Clases de Juntas Generales

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General Extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde el órgano de administración de la Sociedad, o cuando lo solicite un número de accionistas titular de, al menos, un tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la reunión; en este caso la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los Administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Artículo 15º.- Derecho de asistencia a la Junta. Representación y voto a distancia.

Para la asistencia a las Juntas Generales será indispensable la posesión, como mínimo de cincuenta acciones. Los poseedores de menos de cincuenta acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.

Será requisito necesario para que cada accionista pueda asistir a la Junta el haber inscrito sus acciones en los registros correspondientes con cinco días de antelación a aquel en el que haya de celebrarse la Junta.

Los administradores están obligados a asistir, pero su presencia no será necesaria para la válida constitución de la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.

La solicitud pública de representación se ajustará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Con sujeción, en todo caso, a lo establecido en la legislación vigente para esta materia en cada momento y al Reglamento de la Junta General, la asistencia a la Junta podrá delegarse o ejercitarse por medios a distancia, incluso telemáticos, siempre que se

garantice debidamente la identidad del accionista y, si fuere preciso, la seguridad de las comunicaciones. Desde la convocatoria de la Junta y hasta su celebración, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en la página web corporativa la información relativa a los medios de comunicación a distancia que los accionistas pueden utilizar para ejercer sus derechos.

Los accionistas que voten a distancia se tendrán en cuenta a efectos de la constitución de la Junta como presentes.

Artículo 16º- Celebración de la Junta. Deliberaciones y adopción de acuerdos

Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio.

Serán presididas por el Presidente del Consejo, si lo hubiere, o en su defecto por el Vicepresidente; actuará de Secretario el que lo sea del Consejo y en su defecto el Vicesecretario. Si no asistieren, rehusaren o no hubiere Consejo, la propia Junta elegirá su Presidente y su Secretario para la misma.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurran. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponda a los accionistas con derecho a voto.

La lista de asistentes se consignará al principio del acta de la Junta o en un anexo a la misma, firmado por el Secretario y con el visto bueno del Presidente de la Junta. Si el acta es notarial, la lista de asistentes se adjuntará a la misma.

El Presidente dirigirá las deliberaciones concediendo la palabra, por riguroso orden, a todos los accionistas que lo hayan solicitado por escrito, y después a los que lo soliciten verbalmente.

En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada:

- i) El nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador.*
- ii) En la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia; y*
- iii) Aquellos asuntos en los que así se disponga en los estatutos de la sociedad.*

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

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

Cada acción da derecho a un voto, salvo lo previsto para las acciones sin voto.

Para cada acuerdo sometido a votación deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital

social representado por dichos votos, el número total de votos válidos y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web corporativa dentro de los cinco días siguientes a la finalización de la Junta General.

Artículo 18º.- Actas

Las deliberaciones de las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se harán constar en acta con los requisitos legales, que será firmada por el Presidente y el Secretario o por las personas que los hayan sustituido. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta a continuación de haberse celebrado ésta; o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el Presidente y dos interventores nombrados uno por la mayoría y otro por la minoría.

Los administradores podrán requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General y estarán obligados a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la Junta, lo soliciten accionistas que representen al menos el uno por ciento del capital social. En este caso, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial, la cual tendrá carácter de acta de la junta, no se someterá a trámite de aprobación y los acuerdos que consten en ella podrán ejecutarse a partir de la fecha de su cierre.

La Sociedad llevará un libro o libros de actas en las que constarán, al menos, todos los acuerdos tomados por las Juntas Generales y los demás órganos colegiados de la Sociedad, si los hubiere, con expresión de los datos relativos a la convocatoria y a la constitución del órgano, un resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

Cualquier accionista y las personas que hubieren asistido a la Junta General en representación de los accionistas no asistentes, podrán obtener en cualquier momento certificación de los acuerdos y de las actas de las Juntas Generales.

Artículo 19º.- Consejo de Administración. Composición. Prohibiciones.

Corresponde al Consejo de Administración, actuando colegiadamente, la gestión y la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él, con el alcance definido en el artículo 234 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá designar de entre sus miembros un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el caso de que el cargo de Presidente

recaiga en un consejero ejecutivo, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo.

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

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

El Consejo regulará su propio funcionamiento en lo que no esté expresamente ordenado por la Ley y estos Estatutos y podrá aceptar la dimisión de sus miembros.

La ejecución de los acuerdos de los órganos colegiados corresponderá al consejero, consejeros o secretario del Consejo designados para ello y en todo caso al Presidente.

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

Artículo 20º.- Duración del cargo de administrador

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro años, pero podrán ser reelegidos, una o varias veces, por periodos de igual duración. No obstante, los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General.

En caso de vacante anticipada, ésta podrá ser cubierta por el propio Consejo por cooptación, en la forma establecida en el artículo 529 decies de la Ley de sociedades de Capital.

Artículo 21º.- Convocatoria. Quórum de las reuniones del Consejo. Adopción de acuerdos.

El Consejo de Administración será convocado por el Presidente o por quien haga sus veces y se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, al menos, una vez al trimestre. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, indicando el orden del día si, previa petición al Presidente, éste no hubiese hecho la convocatoria sin causa justificada en el plazo de un mes. Adicionalmente, el Consejero coordinador estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración.

La convocatoria se hará por escrito, con una antelación mínima de cinco días a la fecha de la reunión. A estos efectos se considerarán válidas las convocatorias realizadas por medios telemáticos, siempre que conste la recepción y entrega de la comunicación.

Salvo que el Consejo se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, los Consejeros deberán contar previamente y con suficiente antelación de la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar.

Los Consejeros deben asistir personalmente a las reuniones que se celebren. No obstante lo anterior, los Consejeros pueden conferir, por escrito, su representación a otro Consejero. Los Consejeros no ejecutivos tan sólo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 de estos Estatutos, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, y en caso de empate decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.

Serán válidos los acuerdos por escrito y sin sesión si ningún miembro del órgano se opone a este procedimiento.

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

Las deliberaciones y acuerdos del Consejo se harán constar en acta que será firmada por el Presidente y el Secretario o por quienes les hubieren sustituido.

Artículo 24º.- Delegación de facultades del Consejo de Administración

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo podrá delegar permanentemente algunas o todas sus facultades en una Comisión Ejecutiva así como en uno o varios Consejeros Delegados, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en una Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

No podrán ser objeto de delegación aquellas facultades que tengan el carácter de legalmente indelegables, en especial las consignadas en los artículos 249 bis y 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital, o cualquier otro supuesto que en cada caso determine la legislación vigente.

b.- Respecto de la corrección de errores materiales en el artículo 13 de los Estatutos Sociales

Se propone la subsanación de los errores materiales existentes en el texto del último párrafo del artículo 13 de los Estatutos Sociales, que quedaría redactado en los siguientes términos:

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

c.- Respecto de la supresión de los artículos 13bis y 25 de los Estatutos Sociales

Se propone que, en caso de que se acuerde la modificación de los artículos antes relacionados de los Estatutos Sociales, se acuerde la supresión del artículo 13bis y del artículo 25 de los vigentes Estatutos, por resultar redundante o haber sido su contenido incorporado al texto de los artículos modificados.

d.- Respecto del texto refundido de los Estatutos Sociales, con renumeración de los mismos

Se propone que, en el caso de ser aprobada la modificación estatutaria propuesta, se acuerde aprobar un texto refundido de los Estatutos Sociales, con el fin de armonizar y sistematizar los artículos modificados con los que han quedado subsistentes. El texto íntegro de los Estatutos refundidos es el que se adjunta como anexo al presente informe.