

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESERVAS PARA COMPENSAR PÉRDIDAS Y REDUCCIÓN DE CAPITAL PARA COMPENSAR PÉRDIDAS A QUE SE REFIERE EL PUNTO DÉCIMOSEGUNDO 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 decimosegundo una propuesta, que se somete a la aprobación de la Junta, consistente en, previa la aplicación de reservas para compensar pérdidas, una reducción de capital en la cifra de 23.151.780,92 euros, es decir, desde los 23.384.852,54.-Euros actuales a 233.071,62.-Euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.769.054 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de los 3,01.-Euros por acción actuales a 0,03.-Euros por acción.

Para que la referida propuesta de reducción del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de los artículos 286 y 318.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de reducción de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe en el que se contenga la justificación de la propuesta de acuerdo de reducción de capital.

2. Justificación de la propuesta de reducción del capital social

A la vista del balance anual de la Sociedad, cerrado a 31 de diciembre de 2014, el cual refleja pérdidas que dejan reducido el patrimonio neto de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad de su capital social, el Consejo de Administración, en cumplimiento de sus obligaciones legales, ha decidido proponer a la Junta General de Accionistas, previa la aplicación de reservas para compensar pérdidas, una reducción de capital con la finalidad de compensar dichas pérdidas.

A estos efectos, se hace constar que el balance que servirá de base para la reducción de capital que se propone en el presente informe es el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2014, cuya aprobación se someterá a la Junta General de accionistas de la Sociedad convocada para los días 12 de mayo de 2015 en primera convocatoria, y 13 de mayo de 2015 en segunda convocatoria, bajo el punto tercero del orden del día.

El referido balance es formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada con esta misma fecha.

De conformidad con lo indicado en el citado balance, la Sociedad cerró el ejercicio social 2014 con unos resultados positivos de VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (24.717.779.-Euros), contabilizados en la partida "Resultado del Ejercicio".

Asimismo, de dicho balance se desprende que en la cuenta de "Resultados de ejercicios anteriores" están contabilizadas unas pérdidas acumuladas por importe de 69.556.368.-Euros, pérdidas a cuya compensación se propone aplicar el indicado resultado positivo del ejercicio (24.717.779.-Euros), de acuerdo con la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración.

Por tanto, de ser aprobada por la Junta General la citada distribución del resultado del ejercicio, el total de pérdidas acumuladas ascenderá a CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS (44.838.589.-Euros).

Asimismo, el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad, en caso de aprobarse el aumento de capital por compensación de créditos cuya aprobación se propondrá a la Junta General como punto decimoprimer del orden del día, ascenderán, respectivamente, a VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS, CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (23.384.852,54.-Euros) y a DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (226.804,54.-Euros).

A la vista de lo anterior, con el objetivo de sanear y robustecer el balance de la Sociedad, y de permitir que el patrimonio neto supere la mitad del capital social, el Consejo de Administración considera necesario que la Sociedad lleve a cabo (i) una aplicación de todas las reservas para compensar pérdidas; y (ii) una reducción de capital para compensar pérdidas.

Con carácter previo a la reducción de capital para compensar pérdidas aquí propuesta y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace necesario aplicar todas las reservas de libre disposición de la Sociedad a compensar pérdidas, esto es:

(i) el saldo de la cuenta "*prima de emisión*", por importe de doce millones quinientos noventa y seis mil quinientos setenta euros (12.596.570 €) y

(ii) el saldo de la cuenta "*reservas*", por importe de nueve millones ochenta y tres mil novecientos setenta y un euros (9.083.971 €), el cual se desglosa en las partidas "*otras reservas*", por importe de seis millones cuatrocientos siete mil euros (6.407.000 €) y "*reservas legal y estatutarias*", por importe de dos millones seiscientos setenta y seis mil novecientos setenta y un euros (2.676.971 €).

A este respecto, aunque de conformidad con el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, tras la reducción para compensar pérdidas, la reserva legal podría mantenerse por un importe inferior o equivalente al 10% de la cifra del capital social resultante, el Consejo de Administración cree conveniente que, con la finalidad de llevar a cabo un saneamiento

completo del balance de la Sociedad, se aplique la totalidad de la reserva legal, que asciende a la indicada cifra de 2.676.971.-Euros, a compensar pérdidas.

Así, se propone a la Junta General aplicar el importe de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (21.680.541.-Euros) a compensar parcialmente la partida *"Resultados de Ejercicios Anteriores"*. Dicho importe se corresponde, de forma agregada, con los saldos de las reservas voluntarias, la prima de emisión y las reservas legal y estatutarias, de conformidad con el desglose anteriormente indicado.

Una vez aplicadas las reservas de libre disposición y las reservas legal y estatutarias a la compensación de pérdidas, las pérdidas de la Sociedad, contabilizadas en la partida *"Resultados negativos de ejercicios anteriores"*, quedarán reducidas a la cantidad de VEINTITRÉS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y OCHO EUROS (23.158.048.-Euros).

A los efectos de compensar parcialmente dichas pérdidas, y con base en el balance auditado antes referido, el Consejo de Administración propone a la Junta General reducir el capital social en VEINTITRÉS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (23.151.780,92.-Euros), esto es, desde la cifra actual de 23.384.852,54.-Euros, hasta la cifra de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (233.071,62.-Euros), mediante la disminución en DOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2,98.-Euros) del valor nominal de todas y cada una de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, de conformidad con lo previsto en el artículo 320 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho importe se aplicaría a compensar parcialmente las pérdidas registradas en la cuenta *"Resultados de ejercicios anteriores"*, que tras la reducción de capital social propuesta, quedarán reducidas al importe de seis mil doscientos sesenta y siete euros con ocho céntimos (6.267,08.-Euros).

Se hace constar que, de conformidad con el artículo 335 a) de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad no podrán oponerse a la reducción de capital social propuesta en el presente informe.

Asimismo, se propone la modificación del artículo 5º de los vigentes estatutos sociales, a efectos de reflejar la nueva cifra del capital social y el nuevo valor nominal de las acciones en que se divide el mismo, quedando en caso de aprobarse tal modificación, redactado de la siguiente manera:

"Artículo 5º.- Capital

El capital social se fija en la cifra de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (233.071,62 €), dividido en 7.769.054 acciones de 0,03 Euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta."

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General la delegación en el propio Consejo, con expresa facultad de sustitución, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda formalizar cualquier documento público o privado y lleve a cabo cualquier trámite o actuación que resulte conveniente o necesaria para la plena ejecución de los anteriores acuerdos.

Por último, en el caso de que la Junta General Ordinaria de Accionistas apruebe finalmente la propuesta de acuerdo contenida en el presente informe, la Sociedad lo publicará seguidamente en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en su página web corporativa.

3. Propuesta de acuerdo

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de aplicación de reservas para compensar pérdidas y reducción de capital mediante compensación de créditos, que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es el siguiente:

"Aplicación de reservas para compensar pérdidas. Reducción de capital social en la suma de 23.151.780,92 euros, mediante la disminución del valor nominal de las 7.769.054 acciones de la Sociedad, desde la cifra de 3,01 euros de valor nominal por acción, a la cifra de 0,03 euros de valor nominal por acción, para compensar pérdidas.

Del balance individual anual de la Sociedad, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, que ha sido objeto de aprobación en el punto tercero del orden del día de la presente Junta General, se desprende que la Sociedad cerró el ejercicio social 2014 con unos resultados positivos de VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (24.717.779.-Euros), contabilizados en la partida "Resultado del ejercicio".

Asimismo, de dicho balance se desprende que en la cuenta de "Resultados de ejercicios anteriores" están contabilizadas unas pérdidas acumuladas por importe de 69.556.368.-Euros, pérdidas a cuya compensación se ha acordado aplicar el indicado resultado positivo del ejercicio (24.717.779.-Euros) en virtud del punto sexto del orden del día de la presente Junta General.

A resultas de dicha aplicación del resultado del ejercicio, el total de pérdidas acumuladas ha quedado reducido a CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS (44.838.589.-Euros).

Asimismo, el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad, como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos aprobado en el punto decimoprimer del orden del día de la presente Junta General, ascienden, respectivamente, a VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS, CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (23.384.852,54.-Euros) y a DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (226.804,54.-Euros).

A la vista de lo anterior, con el objetivo de sanear y robustecer el balance de la Sociedad, y de permitir que el patrimonio neto supere la mitad del capital social, el Consejo de Administración ha considerado necesario que la Sociedad lleve a cabo (i) una aplicación de todas las reservas para compensar pérdidas; y (ii) una reducción de capital para compensar pérdidas.

En virtud de lo anterior, la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, acuerda aplicar a la compensación de las pérdidas

de la Sociedad, contabilizadas en la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores", las reservas por importe global y conjunto de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (21.680.541.-Euros) que se desglosan a continuación, las cuales constituyen la totalidad de las reservas de la Sociedad, legal, estatutarias y voluntarias, incluyendo la prima de emisión de acciones y que refleja el balance individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014:

(i) el saldo de la cuenta "prima de emisión", por importe de doce millones quinientos noventa y seis mil quinientos setenta euros (12.596.570 €) y

(ii) el saldo de la cuenta "reservas", por importe de nueve millones ochenta y tres mil novecientos setenta y un euros (9.083.971 €), el cual se desglosa en las partidas "otras reservas", por importe de seis millones cuatrocientos siete mil euros (6.407.000 €) y "reservas legal y estatutarias", por importe de dos millones seiscientos setenta y seis mil novecientos setenta y un euros (2.676.971 €).

Acto seguido, y una vez eliminadas del balance todas las reservas, la Junta General acuerda reducir el capital social en la cifra VEINTITRÉS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (23.151.780,92.-Euros), es decir, desde los VEINTITRES MILLONES, TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS, CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (23.384.852,54.-Euros) actuales a DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (233.071,62.-Euros), mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.769.054 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, en la suma de 2,98 euros, esto es, desde los 3,01 euros por acción actuales hasta 0,03 euros por acción.

La finalidad de la reducción de capital es compensar parcialmente las pérdidas de la Sociedad registradas en la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores".

Tras la reducción de capital propuesta, las pérdidas de la Sociedad quedan reducidas a seis mil doscientos sesenta y siete euros con ocho céntimos (6.267,08.-Euros), registradas en la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores".

La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad en proporción a su valor nominal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, la presente reducción de capital toma como referencia el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2014, aprobado por la Junta General bajo el punto tercero del orden del día y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, a saber, la firma Deloitte, S.L., según resulta del informe de auditoría. Dicho balance e informe de auditor se incorporarán a la escritura pública de reducción de capital.

En virtud del artículo 335. a) de la Ley de Sociedades de Capital los acreedores no gozan de derecho de oposición a la presente operación de reducción de capital. En consecuencia, la reducción se ejecuta en el presente acto.

Como consecuencia de esta operación de reducción del valor nominal de las acciones no se genera excedente del activo sobre el pasivo que deba atribuirse a la reserva legal.

Consecuentemente, la Junta General acuerda modificar el artículo 5º de los estatutos sociales, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción.

"Artículo 5º.- Capital

El capital social se fija en la cifra de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (233.071,62.-Euros), dividido en 7.769.054 acciones de 0,03 Euros nominales cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta."

Se acuerda facultar al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros o en favor del Secretario del Consejo de Administración, para que desarrolle, formalice y ejecute el presente acuerdo, firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, con facultad incluso de subsanación, rectificación, modificación o complemento del presente acuerdo y, en particular, a título meramente enunciativo:

- (a) Comparecer ante notario y otorgar la correspondiente escritura de reducción de capital social y realizar todos los trámites oportunos hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil, incluyendo las necesarias subsanaciones y rectificaciones;*
- (b) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, rectificar, cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la reducción de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma;*
- (c) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes con la presente reducción de capital social;*
- (d) 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 que quede, en su caso, debidamente registrada la reducción del valor nominal de las acciones a los efectos de las referidas entidades."*

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