

**INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE EL PUNTO DECIMOPRIMERO 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 decimoprimeramente una propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General consistente en una ampliación de capital por importe de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (9.999.999,59.-Euros), mediante la emisión de 3.322.259 acciones ordinarias de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01.-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, siendo el contravalor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Para que la referida propuesta de ampliación 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, en relación con los artículos 300.1 y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe sobre la justificación de la propuesta de acuerdo de aumento de capital y sobre la información de los créditos objeto de capitalización.

**2. Justificación de la propuesta de ampliación del capital social**

Con fecha 27 de noviembre de 2013, Banco Mare Nostrum, S.A. otorgó a la Sociedad un préstamo mercantil por importe principal de 2.640.000 euros, el cual fue convertido en préstamo participativo mediante contrato de fecha 30 de diciembre de 2014.

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2014, Banco Mare Nostrum, S.A. otorgó a la Sociedad un préstamo participativo, por importe principal de 7.360.000 euros, destinado a la atención por parte de la Sociedad de determinados compromisos con su principal acreedor, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ("SAREB") al objeto de cancelar las deudas con dicho acreedor principal.

Debido esencialmente a la coyuntura económica actual, la Sociedad presenta actualmente una menor capacidad para generar ingresos y beneficios, circunstancia esta que afecta al negocio y a la situación patrimonial de la Sociedad.

En este contexto, el aumento de capital por compensación de los créditos derivados de los préstamos participativos anteriormente referidos, cuya aprobación se propone a la Junta General, está concebido para reforzar la estructura patrimonial y los ratios financieros de la Sociedad.

### **3. Información sobre los créditos a compensar**

#### a) Naturaleza y características de los créditos a compensar

Los créditos a compensar derivan de los siguientes préstamos participativos otorgados por Banco Mare Nostrum, S.A. a la Sociedad:

- Préstamo participativo formalizado en contrato de fecha 16 de diciembre de 2014, por importe principal de siete millones trescientos sesenta mil euros (7.360.000 €).
- Préstamo participativo formalizado en contrato de fecha 30 de diciembre de 2014, por importe principal de dos millones seiscientos cuarenta mil euros (2.640.000 €), el cual deriva de la conversión en participativo de un crédito mercantil por el mismo importe formalizado con fecha 27 de noviembre de 2013.

Las cláusulas séptima del contrato de préstamo participativo de 16 de diciembre de 2014 y la cláusula décima del contrato de préstamo participativo de 30 de diciembre de 2014, de redacción idéntica, relativas al "PAGO ANTICIPADO DEL PRINCIPAL Y CAPITALIZACIÓN", habilitan a la Sociedad para, en cualquier momento, amortizar anticipadamente la totalidad o parte del principal de los préstamos participativos, mediante su capitalización y adjudicación a Banco Mare Nostrum, S.A. de acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de un aumento de capital social por compensación de créditos.

En virtud de dicha habilitación, la Sociedad ha comunicado a Banco Mare Nostrum, S.A. el vencimiento anticipado de los créditos derivados de los préstamos participativos descritos al objeto de proceder a su capitalización en la próxima Junta General de Accionistas, por lo que, a día de hoy, dichos créditos se hallan íntegramente vencidos, líquidos y exigibles en su totalidad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al tiempo de la convocatoria de la Junta General se pondrá a disposición de los accionistas, en el domicilio social de la Sociedad, una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad que acredite que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad de la Sociedad, los datos ofrecidos en el presente informe resultan exactos y que la totalidad de los créditos objeto de compensación resultan líquidos, vencidos y exigibles.

#### b) Identidad del aportante

BANCO MARE NOSTRUM, S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Paseo de Recoletos, número 17, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.378, sección 8ª, folio 1º, Hoja M-51.037, inscripción 1ª, inscrita en el registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España con el código 0487 y con CIF número A-86104189.

#### **4. Características del aumento de capital**

Son las que se detallan en la "propuesta de acuerdo" que contempla el apartado 5 siguiente.

#### **5. Propuesta de acuerdo**

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de aumento de capital, mediante compensación de créditos, que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es el siguiente:

**"Aumento de capital social en la suma de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión de 3.322.259 nuevas acciones, de 3,01 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de compensación de créditos.**

##### Aumento de capital

*Se acuerda aumentar el capital social, actualmente fijado en la cantidad de TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (13.384.852,95.-Euros), en un importe de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (9.999.999,59.-Euros), esto es, hasta la cifra de 23.384.852,54.-Euros, mediante la emisión de 3.322.259 acciones ordinarias de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01.-Euro) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo el contravalor del aumento la compensación de créditos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.*

##### Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

*El desembolso de las nuevas acciones se realiza mediante la compensación de los créditos de los que el accionista BANCO MARE NOSTRUM, S.A. es titular frente a la Sociedad, en virtud de los siguientes préstamos participativos:*

- Préstamo participativo formalizado en contrato de fecha 16 de diciembre de 2014, por importe principal de siete millones trescientos sesenta mil euros (7.360.000 €) y cuyo saldo vivo al día de la fecha asciende a la indicada suma de 7.360.000 €.
  
- Préstamo participativo formalizado en contrato de fecha 30 de diciembre de 2014, por importe principal de dos millones seiscientos cuarenta mil euros (2.640.000 €) y cuyo saldo vivo al día de la fecha asciende a la indicada suma de 2.640.000 €.

*(En adelante, conjuntamente, los "Préstamos Participativos")*

*Se hace constar que los derechos de crédito derivados de los Préstamos Participativos se encuentran, al día de la fecha, totalmente vencidos, líquidos y exigibles.*

*Se hace constar igualmente que los datos relativos a dichos derechos de crédito concuerdan con la contabilidad social.*

*De conformidad con lo establecido en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General, se puso a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, acreditando que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad de la Sociedad, los datos ofrecidos en el informe elaborado por los administradores sobre los créditos a compensar resultan exactos y que dichos créditos se encuentran, al día de la fecha, totalmente vencidos, líquidos y exigibles.*

*Por tanto, el importe del aumento de capital (en el que no se prevé prima de emisión) coincide con el saldo vivo, al día de la fecha, por los conceptos de principal e intereses, de los Préstamos Participativos.*

#### *Tipo de emisión*

*Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01.-Euros) cada una, sin que se acuerde prima de emisión alguna. En consecuencia, el tipo de emisión asciende a la suma de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01.-Euros) por acción.*

#### *Representación de las nuevas acciones*

*Las nuevas acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), junto con sus entidades participantes.*

#### *Derechos de las nuevas acciones*

*Las nuevas acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación. Las nuevas acciones otorgan a sus titulares el derecho a participar en cualquier reparto de las ganancias sociales que se pague con posterioridad a la fecha de su emisión y en el patrimonio resultante de la liquidación.*

#### *Inexistencia de derecho de suscripción preferente*

*De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas de la Sociedad carecen del derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones a emitir, al no tratarse de una emisión con cargo a aportaciones dinerarias, sino por compensación de créditos.*

#### *Suscripción incompleta*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, no se prevé la suscripción incompleta.*

#### *Modificación de los Estatutos Sociales*

*Como consecuencia del aumento de capital, queda modificado el art. 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasa a ofrecer redacción del siguiente tenor:*

*"Artículo 5º.- Capital*

*El capital social se fija en la cifra de VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON*

*CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (23.384.852,54 €), dividido en 7.769.054 acciones de 3,01 Euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.”*

*Admisión a cotización*

*Se acuerda solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en virtud del presente acuerdo de ampliación de capital en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.*

*Delegación de facultades en relación con la ampliación de capital*

*En virtud del artículo 297 a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, 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) Fijar las condiciones concretas de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- (b) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), la Dirección General de Política Comercial e Inversiones Exteriores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, para obtener la admisión a cotización de las nuevas acciones en el plazo más breve posible.*
- (c) Solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en virtud del presente acuerdo de ampliación de capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.*
- (d) Negociar, pactar y suscribir contratos de agencia financiera, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin de la emisión, en las condiciones que estime adecuadas.*
- (e) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- (f) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión.*
- (g) Y, en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes para el buen fin de la emisión de acciones de la Sociedad.”*

En virtud de lo actuado, el aumento de capital acordado ha quedado ejecutado e íntegramente suscrito y desembolsado.

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

