



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE ASUNTOS A TRATAR EN EL APARTADO DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 26 Y 27 DE JUNIO DE 2023 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” (“Ayco” o la “Sociedad”) en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

2. Justificación de la propuesta

Este Aumento de Capital dinerario por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €), se plantea como un complemento necesario del aumento de capital social mediante compensación de créditos previsto en el punto Primero del Orden del Día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del orden del día, en tanto que ambos, permitirán superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

En consecuencia, en el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos recogido en el punto Primero del Orden del Día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la Junta General de Accionistas un aumento de capital por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros, mediante emisión de nuevas acciones que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”).

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el Aumento de Capital fortalecerá su estructura de capital y financiera a largo plazo, de forma que le permita cumplir con su plan de negocio y dotarle de liquidez para desarrollar los activos de los que es titular actualmente. Junto a ello el Consejo de Administración de la Sociedad considera que resulta aconsejable la adopción de medidas extraordinarias que garanticen la sostenibilidad financiera de la Sociedad, la confianza de sus inversores y refuercen su balance, todo ello con el objetivo de mejorar su posición competitiva. La actividad de la Sociedad y ejecución de su plan de negocio, requiere determinados niveles de inversión que hacen necesario realizar el Aumento de Capital que se somete a la aprobación de la Junta General.

Por todo ello, a través del Aumento de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad pretende mejorar la posición de liquidez de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital permitiría fortalecer el balance de la Sociedad, mejorando la estructura de recursos propios y permitiendo el desarrollo de su plan de negocio. Además, el mantenimiento de un nivel adecuado de fondos propios y, por tanto, de solvencia, es esencial para acceder a fuentes de financiación convenientes en condiciones favorables, lo que afecta directamente a los costes de la Sociedad. Así, mediante el Aumento de Capital se persigue también optimizar el coste de los recursos ajenos y contribuir a una adecuada rentabilidad para los accionistas.

Con el fin de alcanzar los objetivos anteriores, es necesario que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de la flexibilidad necesaria para estructurar, de la forma más adecuada al interés social y en atención a las condiciones del mercado en el momento de la ejecución del mismo, el Aumento de Capital que se propone a la Junta General de Accionistas. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la delegación prevista en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital es un mecanismo adecuado y flexible para que, de una manera ágil y eficaz, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, atendiendo a las circunstancias de mercado, fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto por la Junta General. En consecuencia, se presenta a la Junta General de Accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y, en particular, la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital deba llevarse a efecto, el precio de emisión y el importe del Aumento de Capital dentro del límite acordado por la Junta General, entre otros.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. En este sentido, la propuesta de acuerdo contempla la delegación al Consejo de Administración para que éste, en función del momento más propicio para realizar un aumento de capital y en atención al interés de la Sociedad y sus accionistas, pueda ejecutar, en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la aprobación del acuerdo que se propone a la Junta General, el Aumento de Capital mediante la emisión de acciones, de conformidad con los términos y condiciones previamente acordados por la Junta General. No obstante lo anterior, es voluntad del Consejo de Administración ejecutar esta ampliación de capital a la mayor brevedad posible.

En relación con el precio de emisión, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la prima de emisión por acción y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones. Esta delegación tiene por objeto facultar al Consejo de Administración para determinar el precio de emisión por cada acción, con el límite mínimo del valor nominal, en función de las condiciones de mercado en el momento de su ejecución.

Por otro lado, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de determinar, dentro del importe acordado por la Junta General, el importe efectivo del Aumento de Capital en función de (i) las condiciones de mercado en el momento de la ejecución del acuerdo; y (ii) razones puramente técnicas, al objeto de calcular la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

Por otro lado, atendiendo al importe del Aumento de Capital, el Consejo de Administración entiende oportuno reconocer el derecho de suscripción preferente sobre el Aumento de Capital propuesto a todos

los accionistas de la Sociedad, de forma que puedan participar en las mejores condiciones posibles en la operación que se propone y, al mismo tiempo, mantener su porcentaje de participación accionarial.

Igualmente, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración para que pueda realizar todos los trámites necesarios o convenientes para que la totalidad de las acciones de la Sociedad, actualmente admitidas a negociación en el Mercado de Corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao, se admitan a negociación en el Mercado Continuo.

3. Propuesta de acuerdo que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General Ordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias.

El importe nominal del aumento del capital social y el número de acciones a emitir vendrá determinado por el precio de emisión que se establezca conforme a lo previsto en el apartado 3 siguiente. En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de determinar: (i) el importe nominal del aumento del capital y el número de acciones ordinarias a emitir, que serán como máximo de doce millones de euros (12.000.000.-€) y de 40.000.000 acciones, respectivamente; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión por cada nueva acción emitida.

Asimismo, se delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de determinar, dentro del importe acordado por la Junta General, el importe efectivo del aumento de capital en función de (i) las condiciones de mercado en el momento de la ejecución del presente acuerdo; y (ii) razones puramente técnicas, al objeto de calcular la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Destinatarios. Derecho de suscripción preferente

El aumento del capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad. A estos efectos, tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio del aumento del capital social en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (inclusive), día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio del periodo de suscripción preferente, y cuyas operaciones de adquisición se hayan liquidado dentro de los dos días hábiles bursátiles inmediatamente siguientes, todo ello de acuerdo con las reglas, sistemas y procedimientos de compensación y liquidación de valores que resulten de aplicación en dicho momento.

Se acuerda expresamente delegar en el Consejo de Administración la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Mercado de Corros de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Las nuevas acciones se ofrecen con carácter preferente a los accionistas de la Sociedad que podrán ejercer su derecho de adquisición preferente y proporcional con respecto a la totalidad de las acciones emitidas.

El ejercicio del derecho de suscripción preferente se realizará dentro del plazo concedido por el Consejo de Administración de la Sociedad, que no podrá ser inferior a 14 días desde la publicación del anuncio en el BORME.

En el supuesto de que, una vez finalizado el periodo de suscripción preferente, siguieran quedando nuevas acciones sin suscribir, se abrirá un periodo de asignación de acciones adicionales en el que se asignarán a aquellos accionistas y/o inversores que hubieran solicitado nuevas acciones adicionales durante el periodo de suscripción preferente. Por último, en caso de que, finalizados el periodo de suscripción preferente y el periodo de asignación de acciones adicionales existieran nuevas acciones sin suscribir, se delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de asignar discrecionalmente las acciones remanentes entre inversores. Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de fijar las condiciones y términos de los referidos periodos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, otros inversores podrían suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

3. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal unitario de 0,30 euros más la prima de emisión que, en su caso, determine el Consejo de Administración.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones.

4. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes.

5. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

6. Suscripción incompleta

De conformidad con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital social. En consecuencia, el aumento del capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar, atendiendo a las necesidades financieras de la Sociedad, un importe mínimo de suscripción para ejecutar el aumento de capital objeto del presente acuerdo. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el importe determinado por el Consejo de Administración, el Consejo de Administración queda facultado para no ejecutar el aumento de capital objeto del presente acuerdo.

7. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de dar una nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social, todo ello conforme a lo previsto en el presente acuerdo.

8. Admisión a negociación de las nuevas acciones

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

Adicionalmente, se solicitará la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente de Ayco en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, se delega expresamente en el Consejo de Administración para que pueda realizar todos los trámites necesarios o convenientes para que la totalidad de las acciones de la Sociedad, actualmente admitidas a negociación en el Mercado de Corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao, se admitan a negociación en el Mercado Continuo.

9. Plazo de ejecución del aumento del capital social

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en que el acuerdo deba

*llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General, así como fijar los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo, todo ello de conformidad con el artículo 297.1(a) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).*

10. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en cada uno de los miembros del Consejo, para que cualquiera de ellos, en el plazo de un año, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, pueda:

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer el número de acciones y el importe nominal del aumento del capital en función del precio de emisión, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos de suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada, prever supuestos para suspender la oferta de las nuevas acciones en caso de resultar necesario o conveniente y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias o convenientes para la realización del aumento del capital social y la emisión de acciones.*
- ii. Determinar, dentro del importe acordado por la Junta General, el importe efectivo del aumento de capital en función de (i) las condiciones de mercado en el momento de la ejecución del presente acuerdo; y (ii) razones puramente técnicas, al objeto de calcular la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.*
- iii. Establecer la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto, determinando el inicio del periodo de suscripción preferente. Asimismo, se delega expresamente la facultad de modificar la fecha en que los accionistas deberán aparecer legitimados en los registros contables de Iberclear para tener derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones para el caso de que resulte necesario o conveniente conforme a los procedimientos de Iberclear.*
- iv. Acordar el procedimiento de colocación de las acciones, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción preferente sobre el mínimo legal, así como, en su caso, fijar la duración de los periodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación y el de la emisión. Así mismo, se delega la facultad de fijar las condiciones y procedimiento para la suscripción de acciones, en su caso, en los periodos de adjudicación adicional y*

asignación discrecional, pudiendo asignar en este último las acciones a cualesquiera terceros según el procedimiento de colocación que libremente fije.

- v. *Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones de Ayco que se emitan como consecuencia del aumento del capital social, cuantos folletos informativos y suplementos sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos y cuantos documentos e informaciones se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y en sus correspondientes normas de desarrollo.*
- vi. *Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión, así como redactar, suscribir y presentar cualquier documentación, anuncio o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear o ante cualquier otra entidad, autoridad, registro público o privado competente, tanto nacionales como internacionales, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento del capital, así como la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores.*
- vii. *Redactar, suscribir y presentar, en caso de que resulte necesario o conveniente, un folleto internacional con el fin de facilitar la difusión de la información relativa al aumento del capital entre los accionistas e inversiones internacionales, asumiendo en nombre de la Sociedad la responsabilidad por su contenido.*
- viii. *Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución del aumento, incluyendo (sin limitación) el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y/o aseguramiento que pudieran ser procedentes.*
- ix. *Declarar ejecutado el aumento del capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital efectivamente suscrito, dejando sin efecto la parte de dicho aumento del capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.*
- x. *Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).*
- xi. *Determinar, atendiendo a las necesidades financieras de la Sociedad, un importe mínimo de suscripción para ejecutar el aumento de capital objeto del presente acuerdo. Por tanto, en caso de que el importe de las suscripciones no alcanzase el importe determinado por el Consejo de Administración, el Consejo de Administración queda facultado para no ejecutar el aumento de capital objeto del presente acuerdo.*
- xii. *Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones y su admisión a negociación objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la*

calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil – pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles–

* * * *

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, a **25 de mayo de 2023**.