

**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AGRUPACIÓN DE LAS ACCIONES EN LAS QUE SE DIVIDE EL CAPITAL SOCIAL ("CONTRASPLIT") PARA SU CANJE POR ACCIONES DE NUEVA EMISIÓN.**

En Madrid, a 19 de enero 2017

**1. Objeto del Informe**

El Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ("AYCO" o la "Sociedad") ha acordado convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 30 de marzo de 2017 en primera convocatoria y el 31 de marzo de 2017 en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General, bajo el punto segundo del orden del día, la aprobación de la agrupación de acciones en las que se divide el capital social para su canje por acciones de nueva emisión.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 del Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC") y concordantes del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil ("RRM"), la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe justificativo.

**2. Propuesta de contrasplit**

**2.1. Introducción**

La propuesta de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión en una proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas, elevando el valor nominal actual de cada acción de 0,03 euros a la cifra de 0,3 euros, persigue (i) reducir el número total de acciones de la Sociedad en circulación; (ii) facilitar que el precio en bolsa de la acción de la Sociedad se fije de manera adecuada; (iii) limitar la volatilidad de la acción en el mercado, sin que el valor pierda liquidez; y (iv) situar la acción de la Sociedad en un valor que esté en línea con sus sociedades comparables y con las sociedades de mayor capitalización de los mercados (nacional e internacional).

El valor actual de cotización puede provocar movimientos bruscos en la cotización de la acción de la Sociedad, ya que una mínima variación en términos unitarios, supone un alto porcentaje de variación, circunstancia que se podría evitar mediante la agrupación de acciones cuya aprobación se propone.

En conclusión, a través de las operaciones objeto del presente informe se trata de adaptar el valor de cotización de la acción de la Sociedad de forma que éste no se encuentre condicionado por los factores anteriormente expuestos, con la intención de que ello facilite una mejor formación del precio de cotización de la acción de la Sociedad, de acuerdo con las circunstancias del mercado y de la propia Sociedad.

La agrupación de acciones que se somete a la aprobación de la Junta General no daría lugar al incremento o reducción de capital alguno, afectando únicamente al número de acciones en que se divide éste.

Por otra parte, conforme a lo establecido en los artículos 26.1.b) y 41.1.a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente el Real Decreto Legislativo, de 23 de octubre de 2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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, no resulta de aplicación la obligación de publicar un folleto de oferta pública, por cuanto las acciones nuevas se emiten en sustitución de las acciones de la misma clase ya emitidas, sin que ello suponga ningún aumento del capital emitido.

A raíz de la operación de agrupación propuesta, el capital social quedaría establecido en la suma de cuatro millones ciento cincuenta y nueve mil doscientos cincuenta y nueve euros con cuarenta céntimos (4.159.259,40.- Euros) representado por trece millones ochocientos sesenta y cuatro mil ciento noventa y ocho (13.864.198) acciones de 0,3.- Euros de valor nominal cada una.

En consecuencia se propone a la Junta General adoptar un acuerdo de agrupación de acciones mediante el cual se agruparán 10 acciones antiguas, de 0,03.- Euros de valor nominal, por cada acción de nueva emisión, de 0,3.- Euros de valor nominal, acuerdo que se llevará a efecto conforme a lo dispuesto a continuación.

## 2.2. Procedimiento de canje

La ecuación de canje de las acciones antiguas por las nuevas (10 acciones antiguas por cada acción nueva) supone un nominal de las acciones de nueva emisión de 0,3.- Euros.

El canje de las acciones surtirá efectos en la fecha en que determine el Consejo de Administración una vez el acuerdo de agrupación y la consiguiente modificación estatutaria hayan quedado inscritos en la hoja registral de la Sociedad. El canje se realizará a partir de la fecha que se indique en los anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en un diario de difusión nacional, en la página

web de la Sociedad y, en caso de resultar preceptivo, en los Boletines de cotización de las Bolsas españolas. Asimismo, dicha fecha se comunicará a través de la publicación del correspondiente hecho relevante.

Tendrán derecho a recibir 1 acción nueva por cada 10 antiguas los accionistas que figuren legitimados como tales al cierre de los mercados del día bursátil inmediatamente anterior a la fecha de efectos bursátiles de la agrupación, conforme a los registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes, practicándose dicho canje de forma automática.

El canje de acciones se efectuará con arreglo a los procedimientos establecidos para los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, a través de las correspondientes entidades participantes.

### 2.3. Tratamiento de las fracciones de acciones

Aquellos accionistas titulares de un número de acciones que no sea divisible entre 10 podrán:

- Adquirir o transmitir las acciones necesarias para completar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje; o
- Agruparse con otros accionistas hasta alcanzar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje.

Para el caso de que, al cierre de la sesión del día anterior a aquel en que deba tener efecto el canje de las acciones según lo descrito anteriormente, algún accionista fuese todavía titular de un número de acciones que no sea múltiplo del establecido en la relación de canje, los restos de acciones serán adquiridos por la propia Sociedad. El precio de adquisición será el precio de cotización al cierre de ese día, sin que la operación de venta tenga coste alguno para los accionistas poseedores de dichos restos, salvo los gastos y corretajes que les pudieran repercutir sus respectivas entidades depositarias.

El importe correspondiente a la compra de los restos de acciones será satisfecho por la Sociedad a las entidades participantes en Iberclear para su abono en las cuentas de los accionistas que tengan sus acciones de la Sociedad depositadas en dichas entidades. El Consejo de Administración podrá, si lo estima necesario, designar a una entidad agente otorgándole un mandato para que adquiera, en nombre de la Sociedad, los restos de acciones.

#### 2.4. Modificación del Artículo 5º de los Estatutos Sociales

Ejecutado el acuerdo de contrasplit propuesto, el artículo 5º de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, quedará modificado de la siguiente forma:

“Artículo 5º.- Capital

El capital social se fija en la cifra de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (4.159.259,40.-Euros), dividido en 13.864.198 acciones de 0,3 Euros nominales cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.”

#### 2.5. Delegación de facultades en el Consejo de Administración

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea oportuno, con facultades de sustitución en el Presidente, Consejero Delegado, el Secretario y el Vicesecretario, la ejecución de la operación de contrasplit, incluyendo sin carácter exhaustivo:

- a) La facultad de ejecutar el acuerdo de contrasplit, dentro de un plazo no superior a un año desde la adopción de este acuerdo por la Junta General y de determinar la fecha de la operación de canje, la cual se comunicará oportunamente.
- b) La facultad de redactar, notificar, y gestionar cualquier documento, publicación o certificación requerida en relación con el proceso de contrasplit.
- c) La facultad de fijar el importe exacto del número de nuevas acciones, una vez ejecutado el contrasplit, así como la de determinar la fecha de efectos de la agrupación.
- d) La facultad de declarar ejecutada la agrupación de acciones y, en consecuencia, modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales con el fin de adaptarlo al resultado de la agrupación de acciones llevada a cabo.
- e) La facultad de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones sean inscritas en los registros contables de Iberclear de conformidad con los procedimientos establecidos legalmente.
- f) La facultad de realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar el contrasplit ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad de los precedentes acuerdos.

- g) La facultad de designar y otorgar, en su caso, un mandato a una entidad agente para que adquiera las fracciones de aquellos accionistas que a la fecha de efectos de la agrupación sean titulares de un número de acciones antiguas que no les otorgue el derecho a recibir en canje un número entero de nuevas acciones.
- h) La facultad de solicitar la exclusión de negociación de las acciones preexistentes y la simultánea admisión a negociación de las acciones de nueva emisión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursatil Español;
- i) La facultad de otorgar cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución del contrasplit y la facultad de realizar cuantos actos sean procedentes en relación con los acuerdos precedentes en orden a la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil y en cualesquiera otros registros, incluyendo, en particular, y entre otras facultades, la de comparecer ante notario para otorgar las escrituras públicas y actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, subsanar, rectificar, ratificar, interpretar o complementar lo acordado y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente hasta conseguir la plena inscripción de los acuerdos adoptados por la Junta General, sin necesidad de un nuevo acuerdo.
- j) La facultad, en general, de realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del presente acuerdo.