



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas 2023

En virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.”, en sesión celebrada con fecha 23 de mayo de 2023, se convoca a los señores accionistas de la Sociedad a la **Junta General Ordinaria y Extraordinaria** de Accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social de la Sociedad, sito en la **calle Almagro, número 14, 5ª planta**, a las **17,00 horas del día 26 de junio de 2023**, en primera convocatoria, o el **siguiente día 27 de junio de 2023**, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria, si hubiere lugar; todo ello con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del orden del día más abajo indicado.

JUNTA ORDINARIA ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Tercero.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuarto.- Aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Quinto.- Sometimiento a votación consultiva del Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.
- Sexto.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
- Séptimo.- Ruegos y preguntas.

JUNTA EXTRAORDINARIA ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.
- Segundo.- En el supuesto de aprobación del aumento del capital social mediante compensación de créditos recogido en el apartado primero anterior, autorizar al Consejo de Administración, dentro del plazo máximo de 1 año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1a) Aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades.
- Tercero.- Nombramiento de Consejeros. Se someterán por separado los siguientes acuerdos:
- 3.1.- Previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombramiento del Sr. D. José Antonio Castro Sousa (“otros externos”) como miembro del Consejo.
- 3.2.- Previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombramiento del Sr. D. José Alejandro Castro Galvís (“otros externos”) como miembro del Consejo.
- Cuarto.- Renovación o nombramiento de auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para los ejercicios 2023 y 2024.
- Quinto.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Sexto.- Ruegos y preguntas.

Séptimo.- Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión (ordinaria y extraordinaria).

DERECHO DE INFORMACIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 272 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, a partir de la fecha del anuncio de la presente convocatoria, cualquier accionista tiene derecho a examinar y obtener en el nuevo domicilio social de la Sociedad, sito en la calle Almagro nº 14, 5ª planta, Madrid, o a solicitar a ésta que le sean remitidos, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y, en especial, los siguientes documentos:

- Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), Informe de Gestión, Informe de los Auditores de Cuentas de la Sociedad y propuesta de aplicación del resultado de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022, tanto individuales, como de su grupo consolidado.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre remuneración de los Consejeros correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2022.
- Informes del Consejo de Administración sobre las propuestas de aumento de capital social.
- Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sobre los Consejeros cuyo nombramiento se propone.
- Informe sobre el nombramiento o, en su caso, reelección del Auditor social

Todos los documentos citados anteriormente serán accesibles a través de las páginas web de la Sociedad (www.ayco.es) y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

Asimismo, desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General y hasta la celebración de la misma, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web la información a la que se refiere el artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.



Hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde el 29 de diciembre de 2022 fecha de celebración de la última Junta General, o acerca del informe del auditor.

COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA Y PROPUESTAS DE ACUERDO: De acuerdo con el artículo 519 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos el tres por ciento (3%) del capital social, podrán (i) solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria incluyendo uno o más puntos del Orden del Día y/o (ii) presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el Orden del Día. El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el nuevo domicilio social, sito en la calle Almagro nº 14, 5ª planta, Madrid, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

DERECHO DE ASISTENCIA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los estatutos sociales, para la asistencia a la Junta General 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 la Junta General. Será requisito necesario para que cada socio pueda asistir a la Junta General el haber inscrito sus acciones en los registros correspondientes con cinco días de antelación a aquel en el que haya de celebrarse la Junta General.

DERECHO DE REPRESENTACIÓN: 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 la presente Junta sin requerirse formularios especiales, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente de representado o cuando el representante ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviere en territorio nacional.

La delegación de voto podrá ser remitida por vía electrónica a la siguiente dirección de correo: info@ayco.es. Una vez recibida la misma la sociedad enviará acuse de recibo.

La emisión del voto podrá ejercitarse directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto con antelación a la celebración de la Junta General.

Madrid, 25 de mayo de 2023.- El Vicesecretario del Consejo de Administración, Daniel Villar Valero.

AYCO

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE 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 CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 26 Y 27 DE JUNIO DE 2023 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. Introducción

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento del capital social mediante compensación de créditos (el “**Aumento de Capital**”) de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“AYCO” o la “Sociedad”), que se someterá a aprobación bajo 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 convocada para su celebración en el domicilio social el día **26 de junio de 2023** en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día **27 de junio de 2023** en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

Este informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 287, 296, 297 y 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 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.

2. Objeto del informe y descripción de la operación

La propuesta de acuerdo se refiere al **aumento del capital social por compensación de créditos**, por un **importe nominal de 4.556.190 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una** (las "Nuevas Acciones"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Nuevas Acciones se emiten por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, por lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros.

El valor de emisión correspondiente a las Nuevas Acciones será desembolsado íntegramente mediante la compensación de los créditos contra la Sociedad que se indican más adelante en el apartado 3.

En atención a las características del Aumento de Capital y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente a favor de los actuales accionistas de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas: (1) en primer lugar, una explicación de la operación

que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital; (2) Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1.a) y 301, y (3) finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se someterá a la aprobación de la referida reunión de la Junta General.

3. Descripción, contexto y razones del Aumento de Capital

3.1. Que con fecha **30 de septiembre de 2022**, AYCO alcanzó un compromiso básico con la Sociedad “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (en adelante, “VSO”) y “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111 (en adelante, “EUROFONDO”), **convertido y ratificado como vinculante** en virtud de Acuerdo suscrito entre AYCO, VSO y EUROFONDO, el día 27 de diciembre de 2022 (el “Acuerdo”), y actualmente en vigor, en virtud del cual y sujeto a los términos y condiciones detalladas en el mismo:

- a) Se **estableció el importe total de la deuda de AYCO con VSO**, dimanante de los dos préstamos hipotecarios formalizados en las escrituras autorizadas, la primera por el notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, el 20 de marzo de 2018, número de protocolo 955; y la segunda, autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, número de protocolo 1.923 en 4.239.923,16 euros y 516.266,04 euros, respectivamente (en adelante, conjunta e indistintamente, el “Crédito”);
- b) Se acordó, que de conformidad a lo recogido en el Acuerdo y **de forma previa a la celebración de la Junta General de Socios** de AYCO ahora convocada, **EUROFONDO adquirirá de VSO parte del Crédito**, en concreto **4.556.190.-€**, a fin de proceder a su conversión en capital en los términos recogidos en el presente Informe;
- c) En consecuencia, es **acordó proponer a la Junta General de AYCO la satisfacción de la parte del Crédito de VSO adquirida por EUROFONDO, esto es 4.556.190.-€**, mediante su capitalización y consecuente entrega de acciones de nueva emisión, emitiendo al efecto el número de acciones necesario para que el valor nominal de 0,30 euros por acción, fuese igual a dicho importe;
- d) Se determinó que las acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por EUROFONDO;
- e) Dado que con la capitalización de la deuda y tras el pago a VSO, del 2,17% de las acciones de la Sociedad, EUROFONDO sería titular de un 47,23% de los derechos de voto de AYCO, alcanzado una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, **EUROFONDO tiene previsto presentar una solicitud a la CNMV, para la obtención de la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (OPA) a la que se refiere el artículo 8, letra d) del citado Real Decreto, y ello al entender que se dan las circunstancias previstas en dicha norma;**

- f) La capitalización del Crédito únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, y **en caso de no se produzca la capitalización del Crédito, AYCO habrá de devolver el Crédito.**

3.2. Que, expuesto lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha **23 de mayo de 2023**, ha acordado proponer a la Junta General de accionistas de la Sociedad la satisfacción del Crédito reseñados en el apartado a) de este epígrafe mediante su capitalización y consecuente entrega de acciones de nueva emisión.

3.3. Las **razones** para esta propuesta de la capitalización del crédito son las siguientes:

- a) **Riesgo de ejecución de la deuda de VSO.** AYCO puso en marcha un plan de medidas de contingencia de cara a la estabilización de su balance en junio de 2022 de forma simultánea a su entrada en situación “preconcurso” el 30 de junio de 2022.

La ejecución de dicho plan de contingencia derivó en el levantamiento de la situación “preconcurso” el 25 de octubre de 2022, fruto principalmente de la conclusión de acuerdos con los principales acreedores de la sociedad.

Entre los acuerdos alcanzados, y de conformidad con lo recogido en el punto 3.1. anterior, se pactó con VSO que la deuda mantenida con dicha sociedad, 4.756.000.- € (siendo la de mayor peso en el balance de AYCO), se cancelaría mediante una combinación de un pago a cuenta de parte del crédito y la venta del resto a un tercero, quien estaría interesado en su posterior capitalización en AYCO. Este tercero, EUROFONDO, es un inversor que ya estuvo interesado en la anterior ampliación de capital “fallida” sufrida en febrero de 2022.

AYCO considera la capitalización de la deuda como una herramienta idónea para la cancelación del riesgo que esa deuda supone, máxime cuando la compañía no tiene fondos suficientes a corto plazo como para cancelar esa deuda, y el acreedor ha expresado en distintas ocasiones que no está dispuesto a refinanciarla a más plazo. De no haber llegado a un acuerdo con VSO para la venta de la deuda a EUROFONDO, VSO podría ejecutar dicho préstamo haciendo a la compañía entrar en situación concursal con su consiguiente necesidad de liquidación por no tener activos o fondos suficientes para satisfacer el pago de la deuda.

- b) **Restablecimiento de la situación patrimonial.** La sociedad ha venido teniendo un nivel de fondos propios preocupante en relación a su capital social en los últimos años, situación que le ha hecho rozar “causa de disolución” en varios de los últimos ejercicios a consecuencia de las dotaciones a reservas de sus pérdidas acumuladas. El capital social de AYCO asciende a EUR 4.666.536, y el nivel de fondos propios estimados a 31/12/2022 será de EUR 2.404.861, justo por encima del 50% del capital social, una cifra muy justa si consideramos que todavía en el primer trimestre de 2023 la sociedad



probablemente de pérdidas para el periodo antes de comenzar a producir beneficios a través de la venta de futuros proyectos.

Junto con lo anterior, y aunque AYCO ha ido saneando su balance durante el segundo semestre de 2022 y el primer trimestre de 2023, su viabilidad económica y financiera estaría en situación grave e inminente de no ser capitalizada la deuda de VSO por EUROFONDO, por lo tanto, esta es una operación de salvamento y vital para la subsistencia de la compañía.

En consecuencia el incremento del capital social de AYCO en EUR 4.556.190 a través de la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, situaría la cifra de fondos propios en EUR 6.961.051 aproximadamente y el capital social en EUR 9.222.726, alejando así la situación patrimonial de una solvencia dudosa, saneando el balance, y estableciendo una base económico financiera más sólida y de menor riesgo para futuros inversores.

En definitiva, con esta capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO, complementada con la ampliación de capital dineraria por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €) prevista en el punto Segundo del orden del día de asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria, el Consejo de Administración de la Sociedad, tiene como objetivo superar la situación de peligro grave e inminente que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo plazo.

- c) **Atracción de nuevos accionistas.** Si bien el plan estratégico de AYCO, así como sus planes de negocio han atraído la atención de diversos accionistas en las dos últimas ampliaciones de capital, la situación del balance de la compañía y su nivel de riesgo no han permitido la materialización de ese interés inversor.

Sin embargo, la capitalización de la deuda de VSO por EUROFONDO no solo elimina riesgos que pudieran hacer peligrar la continuidad de la empresa, sino que establece unas bases sólidas a partir de las cuales buscar nuevos accionistas que permitan ejecutar y hacer crecer el proyecto a través del desarrollo de su actividad empresarial.

4. Informe a los efectos del artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital

4.1. Estructura del capital social de AYCO

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 4.666.536 euros y se encuentra representado por 15.555.120 acciones ordinarias todas ellas pertenecientes la misma clase y serie, de 0,30 euros de valor nominal cada una, íntegramente desembolsadas y con idénticos derechos.

4.2. Importe del Aumento de Capital

El Consejo de Administración de la Sociedad propone a la Junta General la aprobación de un



aumento del capital social mediante compensación de créditos por **importe nominal de 4.556.190 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una**, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

4.3. Tipo de emisión de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones se emiten por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros.

4.4. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por EUROFONDO, cuyos datos identificativos son los siguientes: “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111.

4.5. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en el Aumento de Capital.

4.6. Representación de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones, al igual que las ya en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuida a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes.

4.7. Derechos de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital sea ejecutado.

4.8. Suscripción incompleta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital.

4.9. Ejecución del Aumento de Capital

El Aumento de Capital será ejecutado lo antes posible, en la fecha en que, tras su aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad, y tras la obtención de la exención de la CNMV a la obligación de formular una OPA (como consecuencia de la capitalización de la deuda), se



otorguen e inscriban las correspondientes escrituras de aumento del capital social.

La capitalización de los Préstamos únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, y en caso de no se produzca la capitalización del Crédito, Ayco habrá de devolver el préstamo.

EUROFONDO y Ayco se comprometen a capitalizar el crédito, a la mayor brevedad una vez se otorgue la citada exención de OPA por la CNMV.

4.10. Modificación de estatutos

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, o por sustitución, cualquiera de sus miembros o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, modificará la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo a las acciones y capital social para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y al número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.11. Solicitud de admisión a negociación oficial

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

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.

4.12. Delegación de facultades de ejecución

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo que se propone.

Asimismo, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, las más amplias facultades para realizar cuantas actuaciones y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para desarrollar, formalizar y ejecutar el acuerdo relativo al Aumento de Capital propuesto y para, en general, llevarlo a buen fin, incluyendo, a título enunciativo pero no exhaustivo, la adopción de los acuerdos que corresponda para la ejecución del aumento y la modificación de los estatutos sociales en lo relativo a la modificación del capital social con el fin de acomodar la cifra efectiva de capital social y el número de acciones a la suscripción -completa o incompleta- del Aumento de Capital que motiva este informe.

5. Informe a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Los créditos susceptibles de compensación en la suscripción del Aumento de Capital son los relacionados en el apartado a) del epígrafe 3 de este informe, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social:

5.1. Naturaleza de los créditos a compensar, identidad de los suscriptores, número de acciones a emitir

a) Créditos a compensar

Las Nuevas Acciones se desembolsarán y suscribirán mediante la compensación de los créditos relacionados en el apartado b) del epígrafe 3 de este informe. Estos créditos cumplen con los requisitos establecidos para la capitalización de créditos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, pues son vencidos, líquidos y exigibles.

b) Identidad de los acreedores y número de Nuevas Acciones a emitir

Las Nuevas Acciones se destinarán íntegramente al pago al acreedor EUROFONDO como cesionario del Crédito de VSO frente AYCO.

5.2. Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

A efectos de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que se ha solicitado certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., entidad de nacionalidad española con domicilio social en el paseo de La Castellana 143, 28046 Madrid, con N.I.F. número B-779441994, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.

La mencionada certificación, que será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe, deberá confirmar que:

- Una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos contenidos en el presente informe en relación con los créditos a compensar; y;
- Los créditos, cumplen los requisitos de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital para la capitalización de créditos cuya compensación efectiva se producirá, en su caso, en la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

6. Delegación de facultades

Se propone facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y/o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración para

fijar cualquier otra condición del Aumento de Capital que no haya sido prevista en el acuerdo de la Junta, ejecutar el acuerdo de Aumento de Capital, emitiendo y poniendo en circulación las Nuevas Acciones representativas del mismo, y dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito, así como solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias de AYCO así emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como realizar todas aquellas actuaciones que se detallan en la propuesta de acuerdo objeto de este informe.

7. 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:

***“Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, adaptar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.*”**

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“Ayco” o la “Sociedad”), en un importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una (las “Nuevas Acciones”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las Nuevas Acciones la compensación de los créditos contra la Sociedad que se detallan en el apartado 2 del presente acuerdo (el “Aumento de Capital”).

Las Nuevas Acciones se emiten por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros. En consecuencia, el importe efectivo total del Aumento de Capital será de 4.556.190 euros.

El valor nominal correspondiente a las Nuevas Acciones será íntegramente desembolsado mediante la compensación de créditos contra la Sociedad que se indican más adelante.

A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todas las palabras cuya letra inicial comience en mayúscula y que no estén expresamente definidos, tendrán el mismo

significado que el establecido para la mismas en el informe de administradores del que deriva el presente acuerdo.

2. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111.

El valor nominal de las Nuevas Acciones quedará íntegramente desembolsado una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos cumplen con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración al efecto. El cumplimiento de los referidos requisitos para la capitalización de créditos queda confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., entidad de nacionalidad española con domicilio social en el paseo de La Castellana 143, 28046 Madrid, con N.I.F. número B-779441994, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.

Asimismo, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en el Aumento de Capital.

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 atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital sea ejecutado.

6. Suscripción incompleta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital. De este modo, si concluido el plazo de suscripción del Aumento de Capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital social quedará aumentado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

7. Ejecución del Aumento de Capital

El Aumento de Capital será ejecutado lo antes posible, en la fecha en que, tras su aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad, y tras la obtención de la exención de la CNMV a la obligación de formular una OPA (como consecuencia de la capitalización de la deuda), se otorguen e inscriban las correspondientes escrituras de aumento del capital social.

La capitalización de los Préstamos únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, y en caso de no se produzca la capitalización del Crédito, Ayco habrá de devolver el préstamo.

EUROFONDO y Ayco se comprometen a capitalizar el crédito, a la mayor brevedad una vez se otorgue la citada exención de OPA por la CNMV.

8. Modificación de estatutos

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, o por sustitución, cualquiera de sus miembros o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, modificará la redacción del artículo de los estatutos sociales relativo a las acciones y capital social para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

9. Solicitud de admisión a negociación oficial

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones 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.

10. Delegación de facultades

Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que puedan corresponderles, se faculta a al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y en el Secretario o Vicesecretario del Consejo, solidariamente, para que cualquiera de ellos pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean procedentes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución. En particular, y a título meramente ilustrativo, cualquiera de las personas mencionadas podrá realizar las siguientes actuaciones:

- 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, establecer la fecha en que se deba ejecutar el Aumento de Capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del Aumento de Capital y la emisión de las Nuevas Acciones.*
- ii. Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") y/o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y/o admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento de Capital, la documentación que resulte necesaria o conveniente, incluyendo, en su caso, un folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás normativa aplicable, o que sean convenientes.*
- iii. 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.*
- iv. Declarar ejecutado el Aumento de 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 social, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.*
- v. 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).

- vi. *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 (incluyendo la escritura de elevación a público de acuerdos sociales y de ejecución del Aumento de Capital) y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados, 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 -pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles-, a los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.*
- vii. *En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital”.*

* * * *

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

PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE 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 DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 26 Y 27 DE JUNIO DE 2023 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

La propuesta de acuerdo se refiere al **aumento del capital social por compensación de créditos**, por un **importe nominal de 4.556.190 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una** (las "Nuevas Acciones"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, con previsión de suscripción incompleta y delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, entre otras cuestiones, de las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto por la Junta General, realizar los actos necesarios para su ejecución, dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

Con esta capitalización de la deuda, complementada con la ampliación de capital dineraria por importe de doce millones de euros (12.000.000.- €) prevista en 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, el Consejo de Administración de la Sociedad, tiene como objetivo superar la situación de peligro "grave e inminente" que afecta a la viabilidad de la Sociedad y garantizar su recuperación financiera a largo.

En consecuencia, se propone a la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ("Ayco" o la "Sociedad") aumentar el capital social por compensación de créditos, conforme a los términos y condiciones que se establecen a continuación.

A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todos los términos con su inicial en mayúscula que no estén expresamente definidos tendrán el significado que se les atribuye en el informe del Consejo de Administración de Ayco relativo al presente acuerdo.

1. Aumento del capital social

Se propone aumentar el capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ("Ayco" o la "Sociedad"), en un importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una (las "Nuevas Acciones"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representados por medio de anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las Nuevas Acciones la compensación de los créditos contra la Sociedad que se detallan en el apartado 2 del presente acuerdo (el "Aumento de Capital").

Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de 0,30 euros, sin prima de emisión, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 0,30 euros. En consecuencia, el importe efectivo total del Aumento de Capital será de 4.556.190 euros.

El valor nominal correspondiente a las Nuevas Acciones será íntegramente desembolsado



mediante la compensación de créditos contra la Sociedad que se indican más adelante.

2. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán suscritas y desembolsadas íntegramente por “EUROFONDO, S.A.” sociedad española con domicilio en c/ Colon 24, 4º-A 36201 Vigo y con NIF nº A-08834111.

El valor nominal de las Nuevas Acciones quedará íntegramente desembolsado una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos cumplen con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración al efecto. El cumplimiento de los referidos requisitos para la capitalización de créditos queda confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Moore Ibérica de Auditoría S.L.P., entidad de nacionalidad española con domicilio social en el paseo de La Castellana 143, 28046 Madrid, con N.I.F. número B-779441994, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0359.

Asimismo, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en el Aumento de Capital.

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 atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital sea ejecutado.

6. Suscripción incompleta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital. De este modo, si



concluido el plazo de suscripción del Aumento de Capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital social quedará aumentado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

7. Ejecución del Aumento de Capital

El Aumento de Capital será ejecutado lo antes posible, en la fecha en que, tras su aprobación por la Junta General de accionistas de la Sociedad, y tras la obtención de la exención de la CNMV a la obligación de formular una OPA (como consecuencia de la capitalización de la deuda), se otorguen e inscriban las correspondientes escrituras de aumento del capital social.

La capitalización de los Préstamos únicamente se producirá en caso de que se reciba la citada exención por la CNMV a la obligación de formular la oferta pública de adquisición, y en caso de no se produzca la capitalización del Crédito, Ayco habrá de devolver el préstamo.

EUROFONDO y Ayco se comprometen a capitalizar el crédito, a la mayor brevedad una vez se otorgue la citada exención de OPA por la CNMV.

8. Modificación de estatutos

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, o por sustitución, cualquiera de sus miembros o el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, modificará la redacción del artículo de los estatutos sociales relativo a las acciones y capital social para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

9. Solicitud de admisión a negociación oficial

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones 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.

10. Delegación de facultades

Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que puedan corresponderles, se faculta a al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros y en el Secretario o Vicesecretario del Consejo, solidariamente, para que cualquiera de ellos pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos

documentos públicos y privados sean procedentes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución. En particular, y a título meramente ilustrativo, cualquiera de las personas mencionadas podrá realizar las siguientes actuaciones:

- 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, establecer la fecha en que se deba ejecutar el Aumento de Capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del Aumento de Capital y la emisión de las Nuevas Acciones.
- ii. Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") y/o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y/o admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento de Capital, la documentación que resulte necesaria o conveniente, incluyendo, en su caso, un folleto informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás normativa aplicable, o que sean convenientes.
- iii. 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.
- iv. Declarar ejecutado el Aumento de 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 social, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.
- v. 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).
- vi. 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 (incluyendo la escritura de elevación a público de acuerdos sociales y de ejecución del Aumento de Capital) y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados, 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 -pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles-, a los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros.



- vii. En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital”.

Madrid, a 25 de mayo de 2023



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**.



PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE 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.

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. 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.

Así, 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 del orden del día del orden del día, se va a proponer a los Sres. Accionistas un **aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de doce millones de euros (12.000.000.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de treinta céntimos de euro (0,30.-€), más la prima de emisión que al efecto acuerde el Consejo de Administración**, acciones que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta.

En consecuencia, se propone a la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“Ayco” o la “Sociedad”) aumentar el capital social con cargo a aportaciones dinerarias, conforme a los términos y condiciones que se establecen a continuación.

A los efectos de lo establecido en el presente acuerdo, todos los términos con su inicial en mayúscula que no estén expresamente definidos tendrán el significado que se les atribuye en el informe del Consejo de Administración de Ayco relativo al presente acuerdo.

1. Aumento del capital social

Se propone 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–.

Madrid, a 25 de mayo de 2023



PROPUESTA RELATIVA A LA DESIGNACIÓN DE D. JOSE ANTONIO CASTRO SOUSA, COMO CONSEJERO CON LA CATEGORÍA DE “OTROS EXTERNOS” (ART. 529 DUODECIAS DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital, la comisión de nombramientos y retribuciones al evaluar el nombramiento del Sr. Castro: (i) ha tenido en cuenta la composición actual del Consejo, en la que se aprecia la necesidad de dotarse de consejeros independientes, aspecto en los que el Consejo y esta Comisión están trabajando a fin de realizar las oportunas propuestas lo antes posible para reconstituir las composiciones que la ley exigen a esta Comisión y a la Comisión de Auditoría; y (ii) ha verificado que D. José Antonio Castro Sousa reúne los requisitos establecidos en la ley y en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad, para ejercer el cargo de Consejero.

En relación con la Categoría del Sr. Castro, y si bien es cierto que el nombramiento del Sr. Castro está asociado a la capitalización por su sociedad EUROFONDO, S.A. de la deuda adquirida por ésta a “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (propuesta en el punto Primero del Orden del Día de los asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 duodecias de la Ley de Sociedades de Capital hasta que no se ejecute ésta, la categoría propuesta es la de “OTROS EXTERNOS”. Sin embargo, una vez ejecutada la referida ampliación de capital, deberá considerarse a todos los efectos consejero “DOMINICAL”.

Asimismo se ha verificado con el candidato su disponibilidad efectiva para prestar la dedicación requerida para el desempeño del cargo.

Perfil profesional y biográfico del candidato propuesto:

Don José Antonio Castro Sousa ha desarrollado la mayor parte de su vida profesional en Barcelona. Se inició en la construcción, en la empresa familiar denominada Construcciones Castro. Sin abandonar la firma original, se convirtió en accionista y director de la pequeña entidad financiera Fibanc, y entre 1999 y 2002 compró la mayor parte de las acciones del grupo hotelero Hesperia de la que cuenta con una red de 37 establecimientos propios y franquiciados, controla más de la mitad de las acciones y es también presidente del consejo de administración.

Don José Antonio Castro es un empresario con intereses en distintas industrias. Es promotor inmobiliario, constructor y hotelero, teniendo incluso una cadena de gimnasios bajo el paraguas de sus actividades, gimnasios Metropolitan.

En Madrid, a 25 de mayo de 2023



PROPUESTA RELATIVA A LA DESIGNACIÓN DE D. JOSE ALEJANDRO CASTRO GALVIS, COMO CONSEJERO CON LA CATEGORÍA DE “OTROS EXTERNOS” (ART. 529 DUODECIAS DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital, la comisión de nombramientos y retribuciones al evaluar el nombramiento del Sr. Castro: (i) ha tenido en cuenta la composición actual del Consejo, en la que se aprecia la necesidad de dotarse de consejeros independientes, aspecto en los que el Consejo y esta Comisión están trabajando a fin de realizar las oportunas propuestas lo antes posible para reconstituir las composiciones que la ley exigen a esta Comisión y a la Comisión de Auditoría; y (ii) ha verificado que D. José Antonio Castro Sousa reúne los requisitos establecidos en la ley y en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad, para ejercer el cargo de Consejero.

En relación con la Categoría del Sr. Castro, y si bien es cierto que el nombramiento del Sr. Castro está asociado a la capitalización por la sociedad EUROFONDO, S.A. de la deuda adquirida por ésta a “VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES, S.A.” (propuesta en el punto Primero del Orden del Día de los asuntos a tratar en el apartado de Junta Extraordinaria), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 duodecies de la Ley de Sociedades de Capital hasta que no se ejecute ésta, la categoría propuesta es la de “OTROS EXTERNOS”. Sin embargo, una vez ejecutada la referida ampliación de capital, deberá considerarse a todos los efectos consejero “DOMINICAL”.

Asimismo, se ha verificado con el candidato su disponibilidad efectiva para prestar la dedicación requerida para el desempeño del cargo.

Perfil profesional y biográfico del candidato propuesto:

Don José Alejandro Castro nació en Barcelona en 1986. Desde entonces ha realizado su actividad empresarial en el sector de la alimentación y hospitality. Ha sido fundador de una empresa de IT enfocada en el sector alimentación y hospitality. Consultoría digital para empresas del sector servicios. Presencia en España y Venezuela. Creación de eRoom Suite; conocimiento y comunicación con tus clientes tanto b2b como b2c. Liderazgo del equipo de 65 personas. Igualmente, es adjunto a consejero delegado en Hesperia World desde Noviembre 2018 hasta la actualidad ayudando a generar el concepto de la nueva hesperia. Llevar a cabo la propuesta y definición del proceso de transformación de la empresa. Crear nuevas oportunidades de negocio dentro del portfolio actual de los hoteles. José Alejandro tiene también una empresa dedicada al turismo en Venezuela siendo líderes en la cantidad de establecimientos afiliados cubriendo todo el país así como en rutas aéreas dentro de Venezuela con labores de coordinación del equipo multidisciplinar compuesto por 20 personas por toda Venezuela y definición del business plan de la empresa. Durante su carrera profesional también ha creado agencias de viaje físicas desde el año 2021.

En Madrid, a 25 de mayo de 2023



INFORME QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE AUDITORÍA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. SOBRE LA INDEPENDENCIA DE LOS AUDITORES DE CUENTAS DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. EN CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 529 QUATERDECIES 4.f) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

La Comisión de Auditoría de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante Ayco o la sociedad) emite este informe en relación con la independencia del auditor de cuentas de la Sociedad, MOORE IBERICA DE AUDITORIA, S.L.P., en relación con la auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio que se cerrará a 31 de diciembre de 2022, manifestando lo siguiente:

Se han establecido las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por la Comisión de Auditoría y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

La Comisión de Auditoría ha recibido de los auditores de cuentas, MOORE IBERICA DE AUDITORIA, S.L.P. la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y las sociedades dependientes, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por dicha firma, o por las personas o entidades vinculadas y no se encuentran incursos en causas de incompatibilidad alguna.

Adicionalmente, la Comisión de Auditoría ha verificado que los honorarios que se han satisfecho a la firma de auditoría por todos los conceptos en ningún caso representan un porcentaje relevante de los ingresos totales de la misma durante el último ejercicio.

Asimismo, la Comisión de Auditoría, se ha reunido con los auditores de cuentas, al objeto de que se le efectuase la presentación de las políticas, procedimientos y herramientas diseñadas e implementadas por éstos para asegurar el cumplimiento con las normas éticas y de independencia aplicables.

Finalmente, y tomando como base las revisiones y análisis anteriormente referidos, así como los trabajos e informes de auditoría de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes realizados para el ejercicio 2022 por MOORE IBERICA DE AUDITORIA, S.L.P., la Comisión de Auditoría acuerda informar favorablemente sobre la independencia de los auditores de cuentas, así como del contenido e importe de los servicios prestados por los mismos.

En Madrid, a 25 de mayo de 2023