

INFORME DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE AGRUPACIÓN DEL NÚMERO DE ACCIONES O “CONTRASPLIT” EN LA PROPORCIÓN DE UNA ACCIÓN NUEVA POR CADA 50.000 ACCIONES PREEXISTENTES DE LA SOCIEDAD, REDUCCIÓN DE CAPITAL MEDIANTE AMORTIZACIONES DE ACCIONES Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

1. Objeto del informe

El Órgano de Administración de Metrovacesa Promoción, y Arrendamiento S.A. (en adelante, “MPyA” o la “Sociedad”), en sesión celebrada el día 22 de septiembre de 2020, ha acordado someter a la Junta General ordinaria de accionistas bajo el punto sexto del orden del día de la misma, una propuesta relativa a la agrupación del número de acciones o “contrasplit” en la proporción de una acción nueva por cada 50.000 acciones preexistentes de la Sociedad. Asimismo, se ha acordado someter a la Junta General de accionistas la consiguiente modificación de los estatutos sociales y la oportuna delegación de facultades.

Para que la referida propuesta de agrupación de acciones pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor del artículo 286 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 en la medida en que el acuerdo de agrupación de acciones conlleva necesariamente la modificación de los estatutos sociales en lo relativo a la cifra del capital, que el Órgano de Administración formule el presente informe en el que se contenga la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, el anuncio de convocatoria de la Junta General de Accionistas expresará, entre otras cuestiones, el derecho que tienen todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y de este informe, así como el derecho a solicitar su envío o entrega gratuito junto al del resto de documentos relacionados con la modificación.

2. Justificación de la propuesta

La Sociedad se constituyó en el año 2016 en virtud de la escisión total de la antigua Metrovacesa S.A. en varias sociedades. De esta manera, MPyA es una empresa escindida de una sociedad que era originalmente cotizada, circunstancia que no concurre actualmente con la Sociedad.

MPyA cuenta con un total de 3.075.278.154 acciones emitidas de 10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie y representadas mediante anotaciones en cuenta, habiendo sido su evolución como sigue:

(i) Accionariado en la constitución de MPyA

En el proyecto de escisión total de la extinta Metrovacesa, S.A. se estableció un procedimiento de canje de acciones, según el cual, los accionistas de la antigua Metrovacesa S.A., recibieron el día del otorgamiento de la escritura pública de escisión de Metrovacesa S.A., y constitución de MPyA una acción de MPyA por cada acción de la sociedad Metrovacesa, S.A., naciendo MPyA, S.A., por tanto, al tiempo de su constitución con idéntica composición accionarial que la extinta Metrovacesa S.A.

(ii) Evolución del accionariado tras la constitución

No obstante, el 24 de noviembre de 2017 Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., (hoy denominada “Metrovacesa, S.A.” y en adelante “Metrovacesa”), efectuó una ampliación de capital social y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria que fue suscrita por los accionistas de dicha sociedad. En virtud de la referida ampliación, Metrovacesa, adquirió el 99,93% del capital social de MPyA, quedando el resto del capital social representado por cerca de 3.000 accionistas existiendo, por tanto, una gran dispersión en el accionariado. Asimismo, existe un número inusitado de acciones (más de tres mil millones de acciones), con un valor nominal muy insignificante (10 céntimos de euro).

Existe así desproporcionada dispersión de acciones y accionistas que dificulta cualquier transacción que pretenda realizar cualquier accionista con sus acciones, añadiéndose así dificultades a la ya limitada liquidez de una sociedad no cotizada como MPyA.

.

Por otro lado, MPyA y este órgano de administración son concedores de quejas formuladas en ocasiones por algunos accionistas minoritarios de la Sociedad por el coste asociado al mantenimiento y custodia de las acciones, dado que están representadas mediante anotaciones en cuenta. En muchos casos se trata de un coste desproporcionado respecto al valor intrínseco de las acciones, unido a la falta de liquidez ya referido anteriormente.

Por esos motivos, previamente pero en conjunto con esta propuesta de agrupación de acciones que se plantea por el órgano de administración, la sociedad Metrovacesa ha formulado a los accionistas de MPyA un programa de compra de sus acciones, ofreciéndoles dos opciones: (a) la compra de sus acciones por efectivo; o (b) el canje de las acciones de MPyA por acciones de Metrovacesa, S.A., empresa cotizada que facilita la liquidez de las acciones.

Así, mediante el programa de recompra de acciones y la operación de agrupación (*contra-split*) y cancelación de acciones en circulación para su canje por nuevas acciones de nueva emisión, la MPyA lograría (i) ofrecer a sus accionistas la posibilidad de dejar de incurrir en ciertos costes económicos, a título enunciativo y no limitativo, las comisiones y gastos operativos relativos a las cuentas de valores; (ii) dotar de liquidez a las acciones de los accionistas minoritarios de la Sociedad; y (iii) disminuir el exorbitante número de acciones de actuales de MPyA, facilitando la gestión ordinaria en beneficio del interés social de la Sociedad.

3. Descripción de la agrupación de acciones: Tipo de canje y justificación de la ecuación de canje

La ecuación de canje de las acciones antiguas por las nuevas (50.000 acciones antiguas por cada acción nueva) supondrá elevar el valor nominal unitario de las acciones de 0,10 euros a 5.000 euros. El citado tipo de canje ha sido fijado con la finalidad conseguir un número de acciones en circulación que permita alcanzar los fines perseguidos con la operación, anteriormente expuestos.

A efectos de cuadrar la ecuación de canje referida, los administradores mancomunados proponen realizar una previa reducción de capital en la cuantía de 2.815,40 euros mediante la amortización de 28.154 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, de titularidad de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A.

Las nuevas acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y a sus entidades participantes, serán de la misma clase y serie y tendrán los mismos derechos económicos y políticos que las acciones actuales, en proporción a su valor nominal.

Para el caso de que alguno de los accionistas de la sociedad MPyA distintos de Metrovacesa (titular del 99,97% del capital social), fuese titular de un número de acciones que no sea múltiplo del establecido en la relación de canje, el exceso de acciones será adquirido por la propia Sociedad.

Igualmente, se propone delegar en el órgano de administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución y entre otras, las facultades para ejecutar el acuerdo propuesto, así como para llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la legislación aplicable, incluyendo en particular la modificación del artículo de los estatutos sociales correspondiente al capital social en los términos oportunos.

4. Tratamiento de las fracciones de acciones

Los accionistas que posean un número de acciones que no sea múltiplo de 50.000 podrán adquirir o transmitir las acciones necesarias para completar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje.

La Entidad Agente adquirirá por cuenta de la Sociedad los excesos de acciones si a las 24:00 horas del día hábil siguiente a la Fecha de Efectos quedaran accionistas titulares de un número de acciones que no sea múltiplo de 50.000. El precio de adquisición será 0,11512 euros por acción.

El importe correspondiente a la compra de los excesos de acciones será satisfecho por la Entidad Agente a las entidades participantes en Iberclear para su abono en las cuentas de los accionistas donde tengan depositadas sus acciones de la Sociedad. Dicho pago será coordinado por la Entidad Agente y tendrá lugar previsiblemente el segundo día hábil siguiente a la Fecha de Efectos.

5. Fecha de efectos de la agrupación:

El canje de las acciones surtirá efectos en la fecha en la que determine el Órgano de Administración una vez el acuerdo de agrupación y la consiguiente modificación estatutaria hayan quedado inscritos de forma previa en la hoja registral de la Sociedad (la “**Fecha de Efectos**”).

6. Reducción de capital mediante la amortización de acciones

El número total de acciones que constan en la actualidad no es múltiplo del número establecido en la ecuación de canje propuesto para la agrupación. Por ello, con el fin de facilitar la ejecución de la agrupación y poder aplicar el canje propuesto, cuya conveniencia se ha justificado en los apartados 2 y 3 de este informe, se propone a la Junta General de Accionistas aprobar, con carácter previo a la ejecución de la agrupación de acciones, reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de 2.815,40 euros mediante la amortización de 28.154 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, de titularidad de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A.

La reducción de capital se realizará con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tendrán el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En consecuencia, tras la reducción de capital e inmediatamente antes de llevar a cabo la agrupación de acciones, el capital social queda establecido en un importe de 307.525.000 euros, dividido en 3.075.250.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

La reducción de capital objeto del presente informe se ejecutaría en el plazo máximo de seis (6) meses desde, en su caso, la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas.

7. Delegación en el órgano de administración

Se propone delegar en el órgano de administración de la Sociedad, las facultades para ejecutar los acuerdos propuestos dentro del plazo de seis (6) meses y fijar todas las condiciones de la agrupación y canje de las acciones y de la reducción de capital dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas, incluyendo en particular, la fijación de la Fecha de Efectos.

Asimismo, se propone delegar en el órgano de administración de la Sociedad, la realización de todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la legislación aplicable (i) para solicitar que las acciones que se emitan se inscriban en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), y simultáneamente se excluyan las antiguas acciones que se cancelan; y (ii) para declarar ejecutada la agrupación y, en consecuencia, modificado el artículo 3 de los Estatutos Sociales en los términos oportunos.

8. Propuesta de modificación de los estatutos sociales

En caso de que la Junta General de Accionistas de la Sociedad apruebe el acuerdo de agrupación de las acciones de la Sociedad en circulación y la reducción de capital en los términos previstos en el presente informe, se dará nueva redacción al artículo 3 de los Estatutos Sociales de la Sociedad de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 3º

El capital social es de TRESCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS (307.525.000.-€) y está representado por SESENTA Y UN MIL QUINIENTAS CINCO (61.505) acciones ordinarias de CINCO MIL EUROS (5.000 €) de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase y serie, íntegramente desembolsadas y con idénticos derechos

9. Texto íntegro de la propuesta

La propuesta de acuerdo sometida a la Junta General de Accionistas bajo el punto tercero del orden día es la siguiente:

ACUERDO SEXTO.- AGRUPACIÓN DEL NÚMERO DE ACCIONES O “CONTRASPLIT” Y CANCELACIÓN DE LAS ACCIONES EN QUE SE DIVIDE EL CAPITAL SOCIAL ACTUAL DE LA SOCIEDAD PARA SU CANJE POR ACCIONES DE NUEVA EMISIÓN, EN LA PROPORCIÓN DE UNA ACCIÓN NUEVA POR CADA

50.000 ACCIONES PREEXISTENTES DE LA SOCIEDAD, (I) ELEVANDO EL VALOR NOMINAL UNITARIO DE LAS ACCIONES DE 0,10 EUROS A 5.000 EUROS; Y, (II) A EFECTOS DE CUADRAR LA ECUACIÓN DE CANJE REFERIDA, LA PREVIA REDUCCIÓN DE CAPITAL EN LA CUANTÍA DE 2.815,40 EUROS MEDIANTE LA AMORTIZACIÓN DE 28.154 ACCIONES DE 0,10 EUROS DE VALOR NOMINAL CADA UNA, DE TITULARIDAD DE LA SOCIEDAD MATRIZ METROVACESA, S.A. CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

(i) Agrupación de acciones

Se decide agrupar las acciones de la Sociedad mediante la ecuación de canje de 50.000 acciones antiguas por una nueva, aumentando el valor nominal unitario de las acciones de 0,10 euros a 5.000 euros.

Las nuevas acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y a sus entidades participantes, serán de la misma clase y serie y tendrán los mismos derechos económicos y políticos que las acciones actuales, en proporción a su valor nominal.

Se acuerda que los accionistas que posean un número de acciones que no sea múltiplo de 50.000 podrán adquirir o transmitir las acciones necesarias para completar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje.

La Entidad Agente adquirirá por cuenta de la Sociedad los excesos de acciones si a las 24:00 horas del día hábil siguiente a la Fecha de Efectos quedaran accionistas titulares de un número de acciones que no sea múltiplo de 50.000. El precio de adquisición será 0,11512.- €

El importe correspondiente a la compra de los excesos de acciones será satisfecho por la Entidad Agente a las entidades participantes en Iberclear para su abono en las cuentas de los accionistas donde tengan depositadas sus acciones de la Sociedad. Dicho pago será coordinado por la Entidad Agente y tendrá lugar previsiblemente el segundo día hábil siguiente a la Fecha de Efectos.

El canje de las acciones surtirá efectos en la fecha en la que determine el Órgano de Administración una vez el acuerdo de agrupación y la consiguiente modificación estatutaria hayan quedado inscritos de forma previa en la hoja registral de la Sociedad.

(ii) Reducción de capital

Se acuerda por la Junta General de Accionistas aprobar, con carácter previo a la ejecución de la agrupación de acciones, reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de 2.815,40 euros mediante la amortización de 28.154 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, de titularidad de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A.

La finalidad de la reducción de capital es permitir el cuadro del número de acciones para poder llevar a cabo la agrupación de acciones conforme al apartado 1 anterior del presente acuerdo. Metrovacesa, S.A., debidamente representada, titular de las acciones que se amortizan, acepta expresamente el presente acuerdo de reducción de capital mediante la amortización de 28.154 acciones de las que es titular.

La reducción de capital se realizará con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital.

En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tendrán el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En vista de lo anterior, tras la reducción de capital e inmediatamente antes de llevar a cabo la agrupación de acciones, el capital social queda establecido en un importe de 307.525.000 euros, dividido en 3.075.250.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

La reducción de capital se ejecutará en el plazo máximo de seis (6) meses desde, en su caso, la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas.

(iii) Modificación de los Estatutos Sociales

La Junta General de Accionistas aprueba autorizar al órgano de administración de la Sociedad, para que una vez ejecutados la agrupación (contrasplit) y la reducción de capital, pueda modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social según corresponda.

(iv) Delegación de facultades

La Junta General de Accionistas acuerda facultar, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y con carácter adicional a las facultades expresas referidas anteriormente, a los miembros del órgano de administración para que por sí mismos puedan (i) ejecutar los acuerdos dentro del plazo de seis (6) meses y fijar todas las condiciones de la agrupación, canje de acciones, aumento del valor nominal de las mismas y la reducción de capital dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, fijar la Fecha de Efectos; y (ii) sin perjuicio de cualesquiera delegaciones o apoderamientos ya existentes, realizar todas las actuaciones y trámites que sean necesarios o meramente convenientes para lograr la ejecución y el buen fin de la agrupación de acciones, el canje de acciones, el aumento del valor nominal de las mismas y la reducción de capital y en particular, de forma meramente enunciativa, las siguientes:

- (a) redactar, notificar y gestionar cualquier documento, publicación o certificación requerida en relación con el proceso de agrupación (contrasplit);*
- (b) realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar el proceso de agrupación (contrasplit) ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de corrección, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del presente acuerdo;*
- (c) redactar y suscribir aquellos compromisos, acuerdos, contratos o cualquier otro tipo de documentos, en los términos que consideren adecuados, con cualquier entidad relacionada de cualquier modo con la agrupación de las acciones (contrasplit);*
- (d) comparecer ante notario y otorgar en nombre de la Sociedad las escrituras públicas que sean necesarias o resulten convenientes en relación con este acuerdo, y comparecer*

ante cualesquiera registros y llevar a cabo cuantos actos resulten necesarios o convenientes para el efectivo cumplimiento de los acuerdos arriba indicados; y

- (e) aclarar, precisar, corregir y completar este acuerdo y resolver cuantas dudas o cuestiones se presenten, subsanando y completando cuantos defectos u omisiones impidan u obstaculicen la efectividad o inscripción de este acuerdo.*