

**INFORME ELABORADO POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN PARA
LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL VALOR NOMINAL DE LAS
PARTICIPACIONES SOCIALES DE LA COMPAÑÍA “CARTERA BASEIBAR
REAL ESTATE, S.L.”**

I.- OBJETO DEL INFORME Y FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Después de la reducción de capital social para la amortización de las participaciones sociales que la compañía tiene en autocartera, el capital social ha quedado finalmente establecido en 8.054.843,538.-€, dividido en 134.247 participaciones sociales de 60,000175333 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 134.157 y de la 141.479 a la 141.568.

Los Sres. Socios han venido manifestando durante los últimos años que sería más operativo poder modificar el valor nominal de las participaciones sociales y el importe del capital social de forma que se consiguiera un número entero y se eliminen la excesiva cantidad de decimales que tienen ambas cifras.

Puesto que, como consecuencia de la reducción del capital social por amortización de autocartera, la numeración de las participaciones sociales no ha quedado correlativa, el órgano de administración ha entendido que puede ser una buena ocasión para reorganizar el capital social de la compañía.

El presente informe se realiza con el objeto de poder presentar ante los Sres. Socios una propuesta de modificación del valor nominal de las participaciones sociales, así como un procedimiento para su ejecución que ofrezca diversas alternativas que garanticen los derechos de todos los socios.

II.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL VALOR NOMINAL

Se propone modificar la actual división del capital de la sociedad en participaciones de 60,000175333.-€ de valor nominal para que pase a estar representado por participaciones sociales de 10.000 euros cada una de ellas.

Por ello, los Sres. Socios obtendrán una participación social nueva de 10.000.-€ de valor nominal cada una de ellas por cada 10.000.-€ de capital social cuya titularidad ostenten más una fracción en términos porcentuales de aquella nueva participación cuyo nominal no alcancen a completar .

Dada la distribución de la titularidad del capital social entre los socios ha resultado imposible poder alcanzar una combinación entre el valor nominal de las nuevas participaciones y el número de participaciones sociales que diese un resultado sin

decimales, para poder redondear el valor nominal de las participaciones sociales, se ha tenido que establecer un procedimiento para dar salida a los importes del capital que no den derecho al canje por una participación social nueva y que afecta a todos los socios.

Con carácter previo a analizar las alternativas ofrecidas a los Sres. Socios, se va a proceder a explicar los conceptos a los que nos referiremos a lo largo del presente informe a fin de facilitar su comprensión:

- **“Valor Nominal Antiguo”**: se refiere al valor nominal actual de las participaciones sociales de la compañía de 60,000175333.-€.
- **“Valor Nominal Nuevo”**: se refiere al valor nominal propuesto de 10.000.-€ cada participación social.
- **“Participaciones Sociales Antiguas”**: Se refiere a las 134.247 participaciones sociales de 60,000175333.-€ de las que actualmente son titulares los socios.
- **“Participaciones Sociales Nuevas”**: Se refiere a las nuevas participaciones sociales que se suscribirán de 10.000.-€ de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la modificación del valor nominal propuesta.
- **“Fracción de Participación Social Nueva”**: Puesto que de la ecuación de canje propuesta no se obtienen cifras enteras, todos los socios van a tener un porcentaje de titularidad sobre una Participación Social Nueva. A dicho porcentaje de titularidad lo denominaremos “Fracción de Participación Social Nueva”.

III.- SITUACIÓN ACTUAL: IDENTIFICACIÓN SOCIOS Y PARTICIPACIONES SOCIALES

A continuación, en base al libro Registro de Socios, se incluye un cuadro con identificación de los Socios de la compañía y el número de Participaciones Sociales Antiguas de las que es titular, así como del valor nominal total que cada uno de ellos tiene suscrito.

SOCIO	Nº PARTICIPACIONES	NUMERACIÓN	VALOR NOMINAL
Socio 1	8.213	19.353-27.565	492.781,44 €
Socio 2	8.212	2.929 - 11.140	492721,4398
Socio 3	117.582	1-2.928, 27.716-134.157, 11.141-19.352	7054940,616
Socio 4	150	27.566-27.715	9000,0263
Socio 5	10	141.479-141.488	600,0017533
Socio 6	10	141.489-141.498	600,0017533
Socio 7	10	141.499-141.508	600,0017533
Socio 8	10	141.509-141.518	600,0017533
Socio 9	10	141.519-141.528	600,0017533
Socio 10	10	141.529-141.538	600,0017533
Socio 11	10	141.539-141.548	600,0017533
Socio 12	10	141.549-141.558	600,0017533
Socio 13	10	141.559-141.568	600,0017533
	134.247		8054843,538

IV.- SITUACIÓN PROPUESTA: RESULTADO TRAS LA AGRUPACIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES

Una vez realizada la operación de Canje anteriormente indicada, consistente en agrupar las Participaciones Sociales Antiguas para obtener Participaciones Sociales Nuevas, se obtiene el siguiente resultado:

SOCIO	PARTICIPACIONES ANTIGUAS	VALOR NOMINAL (ACTUAL)	PARTICIPACIONES NUEVAS (COMPLETAS)	FRACCIÓN PARTICIPACIÓN NUEVA	VALOR NOMINAL (COMPLETAS)	VALOR NOMINAL (FRACCIÓN)
Socio 1	8.213	492781,44	49	0,278144001	490.000	2.781,44
Socio 2	8.212	492721,4398	49	0,272143983	490.000	2721,4398
Socio 3	117.582	7054940,616	705	0,4940616	7.050.000	4940,616005
Socio 4	150	9000,0263	0	0,90000263	0	9000,0263
Socio 5	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 6	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 7	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 8	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 9	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 10	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 11	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 12	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
Socio 13	10	600,0017533	0	0,060000175	0	600,0017533
	134.247	8054843,538	803	2,48435379	8.030.000	24.843,54

V.- ALTERNATIVAS OFRECIDAS A LOS SRES. SOCIOS PARA LAS FRACCIONES DE PARTICIPACIONES SOCIALES NUEVAS. PROCEDIMIENTO PARA LA COMUNICACIÓN A LA SOCIEDAD:

V.1. Alternativas para las Fracciones de Participaciones Sociales Nuevas

Los Sres. Socios, tras aplicar la agrupación de capitales de su titularidad respectiva, serán titulares de un número de Participaciones Sociales Antiguas que no será múltiplo exacto de su participación nominal en el capital correspondiéndoles una Fracción de Participación Social Nueva (en el porcentaje indicado en el apartado precedente), y por ese motivo podrán:

- Adquirir a otros socios Fracciones de Participaciones Sociales Nuevas necesarias para completar el 100% de titularidad sobre una Participación Social Nueva.
- Transmitir a otros socios las Fracciones de Participaciones Sociales Nuevas para que puedan alcanzar el 100% de titularidad sobre una Participación Social Nueva.
- Agrupar las Fracciones de Participaciones Sociales Nuevas con las de otros socios que estén en iguales circunstancias hasta alcanzar el 100% sobre la titularidad de una Participación Social Nueva y detentar en proindiviso la su titularidad.

- d) Suscribir un aumento de capital social, con la prima de emisión correspondiente, hasta poder alcanzar el valor nominal necesario para poder adquirir una Participación Social Nueva en los términos que se indicarán más adelante en el presente informe.
- e) No optar por ninguna de las anteriores en el bien entendido de que se procederá a la amortización del valor nominal de las Participaciones Sociales Antiguas que no han podido ser objeto de agrupación con reintegro de las aportaciones a los socios. Se entenderá que los Socios que no remitan ninguna comunicación a la Sociedad en el plazo establecido han optado por esta opción.

La Sociedad instrumentará los mecanismos necesarios para facilitar a los socios que estén interesados en cualquiera de las alternativas a) a c) anteriores el contacto con el resto de Socios en sus mismas circunstancias de forma que puedan llevarse a cabo el mayor número de canjes posibles.

V.2. Procedimiento para la comunicación a la sociedad

Los Sres. Socios tendrán un plazo de un mes a partir de la fecha de publicación del acuerdo en la página web de la sociedad a fin de comunicar, mediante comunicación escrita dirigida al órgano de administración, su decisión dentro de las opciones antes indicadas.

Durante este mes, los Socios tendrán a su disposición el presente informe y podrán solicitar por escrito o personalmente las aclaraciones que estimen oportunas.

VI.- PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL. DETALLE DE LA SITUACIÓN DE CADA SOCIO.

Tal y como se ha indicado en el apartado V.1 precedente, en el supuesto de que los socios decidan no transmitir, adquirir o agrupar su Fracción de Participación Social Nueva, podrán optar por suscribir una ampliación de capital social que será sometida a la Junta General y que cuenta ya con apoyos suficientes para su aprobación, con prima de emisión, que les permitirá alcanzar el Valor Nominal Nuevo y adquirir el 100% de una Participación Social Nueva.

A tal fin, a continuación, se facilita una propuesta de cuál es el valor nominal y la prima que debería suscribir cada socio a fin de poder suscribir una Participación Social Nueva:

SOCIO	PARTICIPACIONES ANTIGUAS	VALOR NOMINAL (ACTUAL)	FRACCIÓN PARTICIPACIÓN NUEVA	VALOR NOMINAL (FRACCIÓN)	IMPORTE AMPLIACIÓN	IMPORTE PRIMA
Socio 1	8.213	492781,44	0,278144001	2.781,44	7218,56	10073,44995
Socio 2	8.212	492721,4398	0,272143983	2721,4398	7278,5602	10157,17963
Socio 3	117.582	7054940,616	0,4940616	4940,616005	5059,383995	7060,334949
Socio 4	150	9000,0263	0,90000263	9000,0263	999,9737	1395,456298
Socio 5	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 6	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 7	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 8	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 9	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 10	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 11	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 12	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
Socio 13	10	600,0017533	0,060000175	600,0017533	9399,998247	13117,63175
	134.247	8054843,538	2,48435379	24.843,54	105156,4621	146745,1066

VII.- PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. DETALLE DE LA SITUACIÓN DE CADA SOCIO.

VII.1 Propuesta reducción de capital social.

En el supuesto de que algún socio: (i) no opte por ninguna de las opciones establecidas en los apartados a) a d) del epígrafe V.1 del presente informe o (ii) no remita a la sociedad ninguna comunicación en este sentido o manifieste el día de la celebración de la Junta General cual es su elección, se procederá a acordar una reducción de capital social con devolución de aportaciones por el importe del valor nominal que cada socio tiene suscrito y que no alcanza para canjear por una Nueva Participación Social.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que la oferta de reducción de capital social con devolución de aportaciones no supone un incumplimiento del principio de igualdad de trato entre todos los socios por cuanto se ofrece esta posibilidad a todos ellos, en igualdad de condiciones.

A continuación, se incluye un cuadro en el que se indica el importe del valor nominal de la Fracción de Capital social de la que cada socio es titular, y que podrá ser objeto de amortización mediante la reducción de capital social.

SOCIO	VALOR NOMINAL (FRACCIÓN)
Socio 1	2.781,44
Socio 2	2721,4398
Socio 3	4940,616005
Socio 4	9000,0263
Socio 5	600,0017533
Socio 6	600,0017533
Socio 7	600,0017533
Socio 8	600,0017533
Socio 9	600,0017533
Socio 10	600,0017533
Socio 11	600,0017533
Socio 12	600,0017533
Socio 13	600,0017533
	24843,53788

VII. 2 Valoración

En base a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, y en base al último balance aprobado de la sociedad, a continuación, se indica el importe que deberá restituirse a cada socio:

SOCIO	VALOR NOMINAL (FRACCIÓN)	IMPORTE RESTITUCIÓN
Socio 1	2.781,44	6662,92005
Socio 2	2721,4398	6519,18999
Socio 3	4940,616005	11835,21105
Socio 4	9000,0263	21559,5
Socio 5	600,0017533	1437,3
Socio 6	600,0017533	1437,3
Socio 7	600,0017533	1437,3
Socio 8	600,0017533	1437,3
Socio 9	600,0017533	1437,3
Socio 10	600,0017533	1437,3
Socio 11	600,0017533	1437,3
Socio 12	600,0017533	1437,3
Socio 13	600,0017533	1437,3
	24843,53788	59512,52109

La restitución de las aportaciones a los socios se llevará a cabo de conformidad con lo siguiente:

- Durante el plazo de un mes concedido, los Sres. Socios que opten por la reducción de capital, en su comunicación deberán facilitar los datos de la cuenta bancaria donde deseen que se realice la restitución, acreditando la titularidad de dicha cuenta mediante el correspondiente certificado de titularidad bancaria.
- En el supuesto de que algún Socio no haya remitido la citada comunicación, el día de la celebración de la Junta General tendrán la oportunidad de comunicar la cuenta bancaria donde deseen que se realice la restitución, aportando igualmente el certificado emitido por la entidad bancaria que acredite su titularidad.
- El pago se realizará mediante transferencia bancaria en un plazo de 15 días hábiles desde la adopción del acuerdo.
- En ausencia de comunicación de un número de cuenta por ninguna de las dos vías antes indicadas, la Sociedad procederá a consignar la cantidad que corresponda según establece la Ley en el plazo de dos meses desde la adopción del acuerdo.

En la escritura de reducción de capital social, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 201.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, se hará constar expresamente y de forma clara:

- La suma dineraria que haya sido entregada a los socios, así como la declaración de que han sido realizados los reembolsos correspondientes.
- La declaración del órgano de administración de haber quedado constituida una reserva con cargo a beneficios o reservas libres por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución, o, si no se constituye la citada reserva,

la identidad de las personas a quienes se hubiere restituido la totalidad o parte de las aportaciones sociales.

VII. 3 Exclusión responsabilidad de los socios.

A fin de excluir la responsabilidad solidaria de los socios que suscriban la reducción de capital social, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 332 de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá la dotación de una reserva con cargo a reservas por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, que será indisponible hasta que transcurran cinco años a contar desde la publicación de la reducción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil:

Artículo 332. Exclusión de la responsabilidad solidaria.

1. Cuando, al acordarse la reducción mediante la restitución de la totalidad o parte del valor de las aportaciones sociales, se dotase una reserva con cargo a beneficios o reservas libres por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, no habrá lugar a la responsabilidad solidaria de los socios.

2. La reserva será indisponible hasta que transcurran cinco años a contar desde la publicación de la reducción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, salvo que antes del vencimiento de dicho plazo hubieren sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha en que la reducción fuera oponible a terceros.

VIII.- MODIFICACIÓN ESTATUTARIA.

Dependiendo de la decisión de cada socio respecto a las propuestas realizadas en el apartado V del presente informe, y de los acuerdos de ampliación y reducción de capital social que se adopten al respecto, se fijará definitivamente el capital social y se propondrá una nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

El capital social fijado se encontrará, en todo caso, dentro de los siguientes límites:

- **Capital social mínimo:** 8.030.000.-€ dividido en 803 participaciones sociales de 10.000.-€ cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 803, ambos inclusive.
- **Capital social máximo:** 8.170.000.-€ dividido en 817 participaciones sociales de 10.000.-€ cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 817, ambos inclusive.

Y para que conste, y surta sus efectos firmo el presente informe en Madrid a 17 de octubre de 2022

Fdo. D. José Aguinaga Cárdenas
Administrador Solidario

