

**INFORME DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TECNIADRA S.A.  
EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE  
UN ACTIVO INMOBILIARIO DE LA SOCIEDAD, A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN  
EL ARTÍCULO 160.F) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se emite para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de Tecniadra, S.A. (“Tecniadra” o la “Sociedad”) bajo el punto primero de su Orden del Día, relativa a la autorización al Presidente del Consejo de Administración para la enajenación por parte de la Sociedad del inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en el Pasaje del Libro nº2, 3º, 04770 de Adra (la “Enajenación”).

La Enajenación, que se podrá estructurar en la forma jurídica que el Presidente del Consejo de Administración estime más conveniente para los intereses de la Sociedad, es objeto de la autorización de la Junta General de accionistas de Tecniadra S.A. a los efectos de cumplir con lo previsto en el artículo 160.f) 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”).

**2. MARCO NORMATIVO QUE JUSTIFICA LA PROPUESTA**

El artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de Capital establece que es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales.

El referido artículo dispone igualmente que se presume el carácter esencial del activo (un “Activo Esencial”) cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado de la sociedad en cuestión.

Sin tratarse de un activo esencial para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, dado que es previsible que el importe de la operación de venta del activo inmobiliario que sería objeto de la Enajenación resulte superior al 25% del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la Sociedad, el Presidente del Consejo de Administración ha considerado conveniente, siguiendo las mejores prácticas de gobierno corporativo, someter a la aprobación de la Junta General de accionistas la operación de Enajenación para el caso de que dicho activo se considerase un activo esencial de conformidad con el citado artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

Por ello, se propone a la Junta General que acuerde autorizar la Enajenación a los efectos de lo dispuesto en el referido precepto, delegando en el Presidente del Consejo de Administración todas las facultades que resulten necesarias o convenientes para la ejecución de la operación y la fijación de sus términos y condiciones.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La sociedad se encuentra en una situación de retraso en el pago a trabajadores que se alarga en el tiempo y hace la situación insostenible.

Este retraso en el pago tiene su origen fundamentalmente con la entrada de la crisis en el año 2008.

Con el comienzo de la crisis la sociedad tuvo que prescindir de los servicios que prestaban los trabajadores que estaban en la rama de la construcción. Con ellos se pudo llegar a un acuerdo de forma que no hubo que ir a juicio, si bien hubo que indemnizarles por los años que habían prestado servicio.

En esa fecha hubo hijos de un socio, los cuales eran trabajadores, que presentaron denuncia por despido improcedente debido al retraso en el pago de las nóminas. En este caso hubo que ir a juicio, si bien se pudo llegar a un acuerdo y hubo que indemnizarles por los años que habían prestado servicios en la empresa, así como abonarles el retraso que tenían en el cobro de sus nóminas.

Posteriormente, y al ver como los propios hijos de un socio habían presentado denuncia por no cobrar sus nóminas y poder recibir una indemnización, otra trabajadora presentó denuncia por no cobrar las nóminas, y nuevamente antes de celebrarse juicio se pudo llegar a un acuerdo con ella, abonando las cantidades adeudadas, así como una indemnización por despido.

Para hacer frente a todas estas indemnizaciones y pago de atrasos de nóminas, y con la crisis en su mayor grado de dureza, hubo que pedir a los trabajadores que aún permanecían en la empresa un esfuerzo en forma de retraso en el cobro de sus nóminas.

Igualmente, y debido a que las entidades financieras no financiaban nada, se requirió de asistencia financiera de otras empresas, así como de uno de los socios.

En la actualidad, los empleados que tienen remuneraciones pendientes de pago, así como las entidades que han prestado la ayuda financiera referida, están reclamando que se atiendan los compromisos de pago.

Para poder atender estos compromisos de pago se ha solicitado financiación a las entidades financieras, pero no están en disposición de financiar a la sociedad debido a los resultados negativos de los últimos años.

El pago de las cantidades adeudadas debe de hacerse de forma inmediata, porque de no hacerlo la sociedad corre el riesgo de verse envuelta en otro procedimiento judicial por reclamación de las cantidades adeudadas, tanto por parte de los trabajadores como por parte de las entidades que prestaron ayuda financiera.

La enajenación del inmueble sito en Pasaje del Libro nº2, 3º de Adra, puede dotar a la sociedad de liquidez suficiente como para atender dichos compromisos de pago, y poder continuar con su actividad habitual de una forma normal.

La Enajenación se podrá estructurar en la forma jurídica que el órgano de administración estime más conveniente para los intereses de la Sociedad.

En todo caso, se velará para que en la Enajenación se maximice el resultado en favor del interés social.

La Enajenación no se realizará, en ningún caso, por un precio bruto inferior al de la tasación de dicho activo actualizada a la fecha de su acuerdo.

Los socios, o partes vinculadas a los socios, tendrán preferencia a la hora de poder adquirir el inmueble en el caso de estar interesados, y siempre que se cumpla con el precio mínimo fijado.

Por todo lo anterior, se somete a la consideración de la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo de autorización para realizar la Enajenación, conforme a lo previsto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, en los términos previstos en la propuesta de acuerdo que se incluye a continuación.

#### **4. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL**

El texto íntegro de la propuesta que se somete a la Junta General Extraordinaria de accionistas de Tecniadra es el siguiente:

***“PRIMERO.- Autorización para la enajenación de un activo inmobiliario de la Sociedad, a los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.***

*A los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda autorizar la enajenación por parte de la Sociedad, con sujeción a determinadas condiciones suspensivas (entre otras, la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad) del inmueble propiedad de la Sociedad ubicado en el Pasaje del Libro nº 2, 3º de Adra (la “Enajenación”).*

*La Enajenación se podrá estructurar en la forma jurídica que el órgano de administración de Tecniadra estime más conveniente para los intereses de la Sociedad.*

*La Enajenación no se realizará, en ningún caso, por un precio bruto inferior al de la tasación de dicho activo actualizada a la fecha de su acuerdo.*

*Los socios, o partes vinculadas a los socios, tendrán preferencia a la hora de poder adquirir el inmueble en el caso de estar interesados, y siempre que se cumpla con el precio mínimo fijado.*

*Los términos esenciales de la Enajenación y los motivos de solicitar la autorización de la misma, se detallan en el informe justificativo de la propuesta emitido por el Presidente del Consejo de Administración que ha sido puesto a disposición de los accionistas desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria.*

*Por lo anterior, se propone apoderar al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, para que pueda realizar todas las actuaciones que resulten necesarias o convenientes a los efectos de llevar a cabo la Enajenación, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, las siguientes:*

- (i) *Concretar los términos y la estructura de la Enajenación, en todos sus términos y condiciones, incluyendo, en su caso, la sujeción de la misma a condiciones suspensivas.*
- (ii) *Redactar, negociar, pactar, presentar y suscribir cuantos contratos, documentos públicos y privados sean necesarios en relación con la Enajenación, conforme a la práctica en este tipo de operaciones, así como cuantos escritos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones sean necesarias incluyendo, con carácter enunciativo y no limitativo, la solicitud de dispensas o waivers a entidades financieras, la asunción de condiciones suspensivas, compromisos de no transmisión o disposición y el otorgamiento de garantías e indemnizaciones de cualquier tipo que sean convenientes o necesarias.*
- (iii) *Optar por el régimen fiscal que se entienda más aconsejable para realizar la Enajenación.*
- (iv) *Apoderar a las personas que se estime conveniente a los efectos de llevar a cabo las actuaciones previstas en el presente acuerdo. Asimismo, la Junta General autoriza expresamente al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda dejar sin efecto el presente acuerdo si, en el momento de ejecución de la Enajenación, concurrieran circunstancias que desaconsejaran su realización.”*

Adra a 14 de Mayo de 2019