



Madrid, 12 de diciembre de 2019

## **ALCAIDESA ENERGY, S.L.**

Estimado accionista,

En atención a su requerimiento de información cursado en el marco de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante la "Sociedad") celebrada el pasado 4 de diciembre, por medio de la presente procedemos a contestarle a las cuestiones planteadas en formato Pregunta/Respuesta:

### **EN RELACIÓN AL PUNTO PRIMERO DEL ÓRDEN DEL DÍA**

**P/. PRIMERO.** La operación propuesta se regula fundamentalmente en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece literalmente *"Cuando el aumento del capital de la anónima se realice por compensación de créditos, al menos, un veinticinco por ciento de los créditos a compensar deberán ser líquidos, estar vencidos y ser exigibles, y el vencimiento de los restantes no podrá ser superior a cinco años"*. En primer lugar debemos manifestar que tal y como hacen constar en el Informe de los Administradores puesto a disposición de los accionistas, han incluido en la relación de créditos a compensar algunos que *"a fecha de formulación del presente informe no cumplen"* los requisitos legales, para a continuación explicar que a efectos de salvar dicho incumplimiento *"los co-audidores de la Sociedades emitirán, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento que es objeto del presente informe, una nueva certificación complementaria en que se acredite que, de conformidad con la contabilidad de la Sociedad, la totalidad de los créditos compensados resultan líquidos, vencidos y exigibles en dicha fecha"*.

Esta parte debe dejar de manifiesto que entiende que el acuerdo propuesto y en particular dicha solución incumple los requisitos legales fundamentalmente por exigir expresamente que el art. 301 dicho que *"Al tiempo de la convocatoria de la junta general se pondrá a disposición de los socios en el domicilio social un informe del órgano de administración sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de participaciones sociales o de acciones que hayan de crearse o emitirse y la cuantía del aumento, en el que expresamente se hará constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social"*. Es decir el texto legal transcrito exige que los créditos a aportar cumplan los requisitos legales en un periodo temporal, que debe ser al tiempo de la convocatoria de la junta general, no más tarde, ni prevé la posibilidad de que pueda haber un informe complementario posterior salvando este límite temporal.

R/. Con el debido respeto no compartimos la interpretación que hacen del artículo 301 LSC, puesto que en el caso que nos ocupa existe un diferimiento temporal entre la aprobación de la ampliación de capital, y la ejecución de la misma, la cual se delega al Consejo de Administración en virtud del artículo 297.1.a). La justificación de este diferimiento se cita igualmente en el Informe de Administradores puesto a disposición de los accionistas al momento de la convocatoria, en el cual se indica que *"la finalidad que se pretende es delegar en el Consejo de Administración la negociación con los titulares de Créditos a Compensar para la capitalización de los mismos, y para ello el punto de partida habrá de ser la aprobación por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad del aumento de capital"*. En definitiva el objetivo pretendido por el Consejo de Administración a la hora de proponer el referido acuerdo de ampliación a su Junta de Accionistas es que se le autorice un techo máximo de capitalización que engloba la totalidad de los créditos de la Sociedad, ya que se considera que contar con la autorización previa por parte de la Junta de Accionistas favorecerá la estrategia de negociación con los distintos acreedores titulares de créditos susceptibles ahora de capitalización.



La interpretación que hace esta parte es que al momento de la convocatoria de la Junta de Accionistas debe informarse, como así se ha hecho, sobre la naturaleza y características de los créditos, pero no habrán de cumplir con los requisitos de ser líquidos, estar vencidos y ser exigibles hasta el momento en que la ampliación de capital se ejecute vía delegación por parte del Consejo de Administración. La validez de esta tesis viene refrendada por otras ampliaciones de capital llevadas a cabo en estos términos por otras sociedades anónimas cotizadas, cuya información pública permite evidenciar que prosperaron debidamente con la inscripción en el registro mercantil correspondiente.

**P/. SEGUNDO. En el mismo sentido entendemos que los llamados *Créditos resultantes tras fusión por absorción* en ningún caso pueden ser tenidos en cuenta pues como el mismo informe detalla, dicha fusión por absorción “*está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el momento de la formulación del presente informe. Puesto que la eficacia de la citada fusión se producirá con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competente, no será hasta entonces cuando afloren los Créditos Fusión en la contabilidad de la Sociedad*”. Por nuestra parte no podemos estar más conforme con dicha afirmación, la inscripción en el Registro Mercantil es constitutiva, por lo que dichos créditos son inexistentes y ningún acuerdo se puede tomar respecto a estos, en especial por el límite temporal manifestado en el apartado anterior, no cumplen ninguno de los requisitos legales, ni pueden figurar en el informe de los administradores al tiempo de la convocatoria de la Junta.**

R/. La explicación con respecto a los denominados *Créditos resultantes tras fusión* viene a ser la misma que la expuesta en la cuestión anterior. En el referido Informe de Administradores puesto a disposición de los accionistas se indica igualmente que “*en interés de optimizar la capitalización objeto de este informe, se propone igualmente a la Junta de Accionistas considerar la capitalización de estos Créditos Fusión*”, en el entendido de que cumplirán debidamente con todas las previsiones normativas en el momento en que la ampliación de capital se ejecute vía delegación por parte del Consejo de Administración.

**P/. TERCERO. Además, y citando nuevamente el art. citado el informe de los Administradores debe pronunciarse sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar. Esta previsión tampoco es cumplida por dicho informe pues no contiene ninguna descripción individualizada de los créditos, ni dato alguno que pueda contener información sobre ello, únicamente los agrupa en tres grandes grupos, sin dar ninguna información adicional, lo cual entendemos que en ningún caso puede ser suficiente.**

R/. Tampoco podemos compartir su interpretación acerca de una supuesta insuficiencia de la información suministrada en el Informe de Administradores acerca de la naturaleza y características de los créditos a compensar, puesto que la agrupación en tres bloques de créditos responde a una naturaleza común de cada uno de ellos (Créditos Concursales, Créditos Extra-Concursales y Créditos resultantes tras fusión por absorción), y como tal se explican, así como la identidad de los potenciales aportantes. Existe igualmente un precedente histórico en el seno de la propia Sociedad de una ampliación de capital muy semejante por compensación de créditos, en la cual una información como la suministrada en esta ocasión fue considerada como suficiente por parte del notario autorizante y del registrador mercantil.

**P/. CUARTO. Y ahondando aún más en el fondo de la cuestión entendemos que los informes contienen varios créditos que merecen una explicación aparte, concretamente los siguientes:**



Dentro de los llamados **CRÉDITOS CONCURSALES** solicitamos información sobre los conceptos y las fechas en las que fueron generados los siguientes créditos:

- <b>FEXTIPLAN, S.L.</b>	<b>1.196.047 €</b>
- <b>GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A.</b>	<b>1.490.989 €</b>
- <b>TORRE LOS BARRIOS, S.L.</b>	<b>1.052.174 €</b>

En cuanto a los **CRÉDITOS EXTRA-CONCURSALES** solicitamos igualmente información sobre los conceptos y las fechas en las que fueron generados los siguientes créditos:

- <b>PRICE-AEAT</b>	<b>2.853.188 €</b>
- <b>MOSACATA, S.L.U.</b>	<b>1.290.660 €</b>
- <b>RETAMAR, S.L.</b>	<b>907.268 €</b>
- <b>EXCENTRIKPROFIM</b>	<b>1.457.015 €</b>
- <b>TORRES LOS BARRIOS</b>	<b>480.000 €</b>

Más concretamente, en cuanto a los dos créditos de Torres los Barrios S.L., por importe total de 1.532.174 €, debido a la vinculación de su titular, tanto con los socios de Nyesa Valores Corporación S.A., pues el Administrador Mancomunado de dicha Sociedad es D. Jose Antonio Bartolome Nicolás, quien ostenta una participación del 21,445 % a través de sociedad participada Olaf y Rubí S.L., según las comunicaciones emitidas por esta a la CNMV, como con los administradores de Nyesa, pues el otro Administrador Mancomunado de dicha sociedad es D. Liberto Angel Campillo Molina, a su vez Consejero Delegado de Nyesa.

Debido a dicha vinculación exigimos una explicación detallada tanto del concepto como de las características y naturaleza de dichos créditos, así como si han pasado los filtros correspondientes relativos a su valoración por la Comisión de Auditoría de la Compañía y el Consejo de Administración.

R/. En cuanto a los créditos concursales:

- **Crédito FEXTIPLAN, S.L. (1.196.047 €).** A finales del ejercicio 2009, Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (hoy, Nyesa Valores Corporación, S.A.) y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. recibieron una demanda ante el Juzgado Mercantil N° 7 de Barcelona por parte de Fextiplan, S.L. por un importe de 4.082 miles de euros. Esta demanda tiene su origen en la cesión que realizó un tercero (Akasvayu, S.L.) a Fextiplan, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con Nyesa y otras sociedades dependientes. Sin embargo, el Grupo Nyesa había suscrito con el citado tercero (Akasvayu, S.L.) en octubre del 2007 un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo que este tercero mantuviera con sociedades del Grupo Nyesa sería compensado. El Grupo durante el ejercicio 2009 procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo Nyesa en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación). Como consecuencia de lo anterior, el crédito devino crédito concursal (en lo que corresponde a Nyesa Servicios Generales, S.L.U. hoy Nyesa Valores Corporación, S.A.) por lo que se le aplicó la quita correspondiente del 70% quedando minorado a la cuantía arriba señalada.



- **Crédito GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. (1.490.989 €).** Crédito calificado subordinado reconocido en la masa pasiva del concurso de acreedores de la Sociedad, siendo el acreedor esta sociedad filial 100% participada y que se encuentra actualmente en fase de liquidación.
- **Crédito TORRE LOS BARRIOS, S.L (1.052.174 €).** Crédito calificado ordinario reconocido igualmente en la masa pasiva del concurso de acreedores de la Sociedad, cuyo titular era Liberbank, S.A. y que fue objeto de cesión a favor de Desarrollos Comerciales Plainet S.L. el 18 de junio de 2019 mediante escritura notarial, con posterioridad cedido nuevamente a favor de Torre los Barrios, S.L. el 23 de septiembre de 2019 igualmente mediante escritura notarial. Ambos instrumentos públicos fueron notificados a la Sociedad en su condición de deudora.

En cuanto a los créditos extra-concursales:

- **Crédito PRICE-AEAT (2.853.188 €).** Se corresponde con los honorarios de la administración concursal de la Sociedad en el marco del concurso de acreedores declarado el 14 de marzo de 2012 y cuyos efectos cesaron con la aprobación del convenio de acreedores el 14 de julio de 2014. Dichos honorarios constan calificados como crédito contra la masa por importe de 2.563 miles de euros más los intereses pactados, y fueron objeto de un acuerdo de aplazamiento de fecha 11 de mayo de 2015.
- **MOSACATA, S.L.U. (1.290.660 €).** Este acreedor es una sociedad del Grupo Liberbank al que se le adquirieron un lote de viviendas en el marco de la operación de compra de activos que fue objeto de Hecho Relevante de fecha 29 de marzo de 2019. Cabe mencionar que los 176 activos adquiridos a Grupo Liberbank eran titularidad de las sociedades LIBERBANK, S.A., MOSACATA, S.L., BEYOS Y PONGA, S.A. y RETAMAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.A. En definitiva, este crédito trae causa en el pago aplazado que corresponde a la vendedora MOSACATA, S.L.
- **RETAMAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.A. (907.268 €).** Este acreedor es una sociedad del Grupo Liberbank al que se le adquirieron un lote de viviendas en el marco de la operación de compra de activos que fue objeto de Hecho Relevante de fecha 29 de marzo de 2019. Cabe mencionar que los 176 activos adquiridos a Grupo Liberbank eran titularidad de las sociedades LIBERBANK, S.A., MOSACATA, S.L., BEYOS Y PONGA, S.A. y RETAMAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.A. En definitiva, este crédito trae causa en el pago aplazado que corresponde a la vendedora RETAMAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.A.
- **EXCENTRIKPROFIM (1.457.015 €).** Este crédito trae causa en la operación corporativa que tuvo por resultado el aumento de capital en la Sociedad mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. La consecución de dicha operación fue posible entre otros factores por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü., a quien la Sociedad encomendó la búsqueda de inversores internacionales con inminente interés en invertir en el mercado español. Este crédito responde pues a la remuneración pactada con Mercer Mergers O.Ü. por su labor de intermediación en la citada operación. Con posterioridad al devengo de la citada remuneración por intermediación, Mercer Mergers O.Ü. comunicó a la Sociedad la cesión de sus derechos y obligaciones dimanantes del contrato de mandato suscrito a favor de la mercantil de su grupo denominada Excentrikprofit Unipessoal, LDA. La forma de pago de la comisión, por haberse instrumentado como una operación no dineraria, se estableció inicialmente mediante la entrega de acciones de la Sociedad de nueva emisión a suscribir con la capitalización del crédito generado por la citada comisión. Dicha capitalización fue sometida de conformidad con lo recogido en el contrato de intermediación en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2018, si bien tal acuerdo no resultó aprobado.



- **TORRE LOS BARRIOS (480.000 €).** A fecha de formulación del Informe de Administradores puesto a disposición de los accionistas, constaba en los registros contables de la Sociedad un crédito de 480.000 € a favor de la mercantil Torre Los Barrios, S.L. como consecuencia del apoyo financiero brindado a la Sociedad. Actualmente, tras nuevas disposiciones de efectivo aportadas por dicha mercantil, el crédito reconocido en los libros contables asciende a 649.612,49 €. No obstante, como se ha explicado anteriormente, dado que la autorización por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad en el marco de la ampliación de capital que nos ocupa operará como un techo máximo de capitalización, en el hipotético caso de que este acreedor optara por capitalizar su crédito solo podrá hacerlo por el importe contemplado en el informe de administradores, esto es, 480.000 €.

Respecto a los citados créditos de Torre Los Barrios, S.L., manifestar que su tratamiento como parte de los estados financieros de la Sociedad está supervisado por los órganos correspondientes, en este caso la Comisión de Auditoría y por supuesto el Consejo de Administración.

### **EN RELACIÓN AL PUNTO TERCERO DEL ÓRDEN DEL DÍA**

**P/. PRIMERO.- En este apartado nuestro primer ruego es la remisión, que salvo error u omisión, no se ha verificado, del Acta de la Junta General de 27 de marzo de 2019, que hemos solicitado y no hemos recibido. Se hace constar que se ha pedido al Notario D. Luis Rueda Esteban mediante requerimiento practicado al Notario de Madrid Don Enrique Javier de Bernardo Martínez Piñero.**

R/. Se deja constancia de que el Acta de la Junta General Extraordinaria de 27 de marzo de 2019 solicitada ha sido facilitada al representante de ALCAIDESA ENERGY, S.L. que concurrió a la última Junta General Extraordinaria, mediante correo electrónico remitido el pasado 10 de diciembre del corriente.

**P/. SEGUNDO.- En el apartado de ruegos y preguntas, en relación a los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de la Compañía el día 27 de marzo de 2019, en segunda convocatoria, en la cual en el punto Primero del Orden del Día se incluyó la aportación de la plena propiedad del conjunto de los activos inmobiliarios titularidad de Olaf y Rubi, S.L., esta parte desea hacer constar que con fecha 11 de octubre de 2019, ha procedido a la presentación de escrito ante la CNMV, solicitando que se requiera a NYESA para que dé respuesta clara a determinadas cuestiones planteadas por esta parte con carácter previo a admitir la cotización de la ampliación de capital y al objeto de evitar los problemas que las posibles irregularidades en la misma podrían generar sobre el mercado, así como para que valore si las circunstancias y dudas puestas de manifiesto en este escrito sobre el acuerdo adoptado, y la actuación del Consejo de Administración, que sin duda esta incumpliendo sus obligaciones de difusión de información relevante, pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los valores de la compañía NYESA VALORES CORPORACION, S.A.**

R/. Tal y como se desprende del Acta Notarial de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A., autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Rueda Esteban, de fecha 26 de marzo de 2019, y con el número 590 de su protocolo, las cuestiones planteadas por su representada ALCAIDESA ENERGY, S.L. en el marco de la referida Junta, fueron atendidas tal y como se indica en el extracto siguiente, habida cuenta que ya habían cursado Uds. una petición previa de información mediante burofax de fecha 12 de marzo de 2019, que fue atendido por esta parte mediante otro burofax de fecha 19 de marzo de 2019, e igualmente se les mostró el informe de valoración de modo presencial en el entonces domicilio social sito en Calle Orense, 18, 3ªA. CP 28020 Madrid.



Antes de proceder a la votación interviene, Don Marcelino Francisco Larrañaga Arruti, en su calidad de representante de la sociedad "ALCAIDESA ENERGY, S.L." hace una serie de preguntas y solicita que se incorpore al acta de la Junta un escrito firmado por dicho señor, comprensivo de tres folios, dos de ellos mecanografiados y otro manuscrito, todos ellos por su anverso, que dejo incorporado a esta matriz, formando parte integrante de la misma, con las preguntas y el sentido del voto a que se hace referencia en dicho escritura, reservándose las acciones legales que por Ley le corresponda. -----

- 37 -

---

El Secretario del Consejo, en relación a las preguntas realizadas por dicho señor, parte de ellas se remiten y están respondidas en la página web de la sociedad y otras se responden en el momento de esta Junta General. -----

**P/. En particular, se informa de que esta sociedad compareció a la Junta citada y remitió burofax a NYESA en fecha 7 de mayo de 2019 planteando varias cuestiones sobre dicho acuerdo, no habiendo recibido respuesta ni a las cuestiones planteadas en la Junta ni al burofax remitido, siendo estas cuestiones las siguientes:**

R/. Respecto a las cuestiones planteadas en la Junta ya se ha dado respuesta en el apartado anterior. En relación con el burofax de 7 de mayo de 2019, el mismo fue atendido por la Sociedad mediante contestación cursada por idéntica vía, esto es, burofax remitido a la dirección señalada en el escrito de origen (Urb. Loma del Rey, 44-B, 11316 Línea de la Concepción, Cádiz), el cual vino devuelto por tratarse de un domicilio desconocido. No obstante, se deja igualmente constancia de que la referida contestación de esta parte ha sido facilitada al representante de ALCAIDESA ENERGY, S.L. que concurrió a la última Junta General Extraordinaria, mediante correo electrónico remitido el 10 de diciembre del corriente.

Sin perjuicio de lo anterior, se procede a atender nuevamente las cuestiones planteadas.





**P/. 1º.- ¿De los activos incluidos en la ampliación de capital, cuántos de ellos están arrendados a día de hoy?**

R/. Un 22% de las oficinas/locales (más sus plazas de aparcamiento correspondientes) aportadas a la Sociedad a través de la ampliación de capital están arrendadas actualmente.

**P/. 2º.- ¿Cual es el precio de los arrendamientos vigentes?**

R/. Los precios varían de un contrato a otro habida cuenta que los mismos fueron suscritos en momentos y entornos económicos distintos. Los ingresos provenientes de estos contratos de arrendamiento en la actualidad ascienden a 25 miles de euros mensuales.

**P/. 3º.- ¿Se aportan los derechos derivados de los contratos de arrendamiento?**

R/. En efecto, en la propia escritura de aumento de capital por aportación no dineraria que fue autorizada por el 5 de abril de 2019 por el Notario de Madrid D. Luis Rueda Esteban se recogió expresamente la subrogación de los contratos de arrendamiento existentes.

**P/. 4º.- ¿En la valoración de Tecnitasa pág. 27 se habla de una superficie útil de 10.796 m2 y una adoptada de 16.381 m2, como se justifica una diferencia tan grande cuando los valores están referenciados a dicha superficie?**

R/. En el marco de la aportación del activo Torres de Hércules se cumplió con un triple filtro de valoración:

- (i) Valoración elaborada a solicitud de la aportante por Tecnitasa, de fecha 8 de octubre de 2018, de acuerdo con la normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO 805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras (“ECO 805/2003”);
- (ii) Valoración elaborada a solicitud del Consejo de Administración de la Sociedad por Savills Aguirre Newman, valoradora de la cartera del Grupo en los últimos años, de fecha 29 de noviembre de 2018, que se ajusta también a la normativa ECO 805/2003; y
- (iii) Informe de “Sociedad de Tasación, S.A., de fecha 20 de febrero de 2019, como experto independiente que al amparo del artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes se solicitó fuera designado por el Registro Mercantil al objeto de emitir el correspondiente informe sobre los activos a aportar, el cual confirmó que la valoración de las aportaciones no dinerarias se correspondía, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emitieron como contrapartida, y se pronunció sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

En definitiva, la Sociedad realizó con pulcritud las verificaciones tanto voluntarias como preceptivas que exige este tipo de ampliaciones de capital no dineraria, recurriendo para ello a expertos y consultores de primer nivel. A partir de ahí, cualquier disquisición técnica acerca de los métodos y fórmulas empleadas por estos expertos externos para el desempeño de su labor deberá en su caso ser consultada directamente a los responsables de los distintos informes.

**P/. 5º.- ¿Se han utilizado las rentas vigentes para hallar el valor de tasación definitivo o únicamente se han utilizado testigos obtenidos de internet como figura en la tasación?**

R/. Sirva la respuesta anterior para atender igualmente esta cuestión.



**P/. 6º.- Según el método utilizado de actualización de rentas, la renta anual de las oficinas que están arrendadas según la tasación, debería alcanzar la cifra de 240.000 € anuales, ¿es esta cifra real?**

R/. De conformidad con el dato facilitado en la anterior cuestión 2ª, en la actualidad la renta mensual percibida es de 25 miles de euros mensuales lo que anualmente supone una renta de 300 miles de euros mensuales, cifra por tanto superior a la previsión arrojada en la referida tasación.

**P/. 7º.- ¿Porque se utilizan testigos obtenidos de internet, existiendo testigos reales según la Tasación de Tecnitasa?**

R/. Sirva la respuesta dada en la pregunta 4ª para atender igualmente esta cuestión.

**P/. 8º.- ¿Dado que a los testigos obtenidos de internet, se han aplicado coeficientes de homogeneización, calificados como otros, como en la página 32 de la tasación de Tecnitasa, que influyen decisivamente en el valor obtenido, como se justifica la utilización de dichos coeficientes?**

R/. Sirva la respuesta dada en la pregunta 4ª para atender igualmente esta cuestión.

**P/. 9º.- ¿Como se justifica la prima de emisión de 0,015 € por acción, dado que difiere de otras primas utilizadas en las últimas ampliaciones de capital realizadas, por ejemplo, la realizada en enero de 2018, la prima de emisión fue del triple de la actual, 0,045 €, estando en ese momento la sociedad con fondos propios negativos, situación radicalmente distinta de la actual, todo lo cual causa a los accionistas minoritarios una pérdida de valor y dilución injustificada?**

R/. Conviene precisar que entre los puntos de partida de las dos operaciones corporativas a las que se refiere la cuestión, se dio una diferencia temporal de año y medio, dado que el contrato de inversión en el cual se fijó la prima de emisión para la operación AK Marma se suscribió el 27 de abril de 2017 - estando en aquel momento suspendida la cotización de la acción, situación que venía arrastrándose desde septiembre de 2011-, y el contrato de inversión en el cual se fijó la prima de emisión para la operación AK Torres de Hércules se suscribió el 30 de octubre de 2018. Dicho lo cual, los márgenes o referencias que podían manejarse en ambos escenarios eran bien distintas. Para el caso de la operación AK Marma tan solo podían manejarse como referencias ratios financieras de la compañía o el último valor de cotización de la acción que databa como se ha dicho de septiembre de 2011. Sin embargo, el entorno temporal de la operación AK Torres de Hércules y el hecho de que por aquel entonces la cotización ya estuviera reanudada, permitieron utilizar esta referencia para la fijación del nuevo tipo de emisión y por ende la prima.

Adicionalmente cabe precisar que debido al tiempo que se requiere para despachar todos los trámites necesarios para la ejecución de una operación corporativa como las citadas (valoraciones, DD, designación de expertos independientes, convocatoria de Junta de Accionistas, etc.), en el caso de la operación AK Torres de Hércules la ejecución de la misma se produjo con la Junta de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2019, posterior elevación a público el 5 de abril de 2019 e inscripción en el Registro Mercantil el 3 de junio de 2019, por lo que resulta relevante indicar que para cuando las nuevas acciones fueron suscritas, el valor de cotización estaba aproximadamente a la mitad del tipo de emisión.

**P/. Igualmente y a los efectos del art. 204 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, y de acuerdo con el art. 19.3 del Reglamento de la Junta, se requirió para que en el plazo improrrogable de cinco días desde la recepción del burofax dicho, pusiese a disposición de esta parte certificación integral del contenido de los acuerdos de la Junta dicha. Este requerimiento se ha hecho ya en dos ocasiones, sin que la mercantil haya procedido a dar cumplimiento al mismo. Por todo ello, hemos solicitado expresamente a la CNMV que requiera a dicha compañía para que de cumplimiento a**





**los tramites que legalmente debe cumplir, así como para que el regulador proceda a revisar todas las dudas puestas de manifiesto en este escrito y exija a la compañía que resuelva de manera clara, expresa y segura las mismas previo a aceptar la cotización de la ampliación de capital, teniendo constancia de que por parte de dicho organismo se está dando curso a las solicitudes efectuadas por lo que entendemos que por parte del Consejo de Administración y más particularmente de su Consejero Delegado se debe informar a la Junta del estado de dichos expedientes.**

R/. Como ya se ha indicado anteriormente, la Sociedad trato de atender la citada solicitud a través de burofax remitido a la dirección señalada en el escrito de origen, y por segunda vez le vino devuelto constando en la certificación postal “no entregado por desconocido”. No obstante, se deja igualmente constancia de lo siguiente:

- (i) a los efectos del referido artículo 19 del Reglamento de la Junta, la Sociedad comunicó los acuerdos alcanzados en dicha Junta de Accionistas (y en todas las celebradas) a través de hecho relevante publicado el mismo día 27 de marzo de 2019, con número de registro 276.491; y
- (ii) en lo que respecta al acta notarial de dicha Junta de Accionistas autorizada por D. Luis Rueda Esteban, como ya se ha indicado anteriormente ha sido facilitada al representante de ALCAIDESA ENERGY, S.L. que concurrió a la última Junta General Extraordinaria, mediante correo electrónico remitido el 10 de diciembre del corriente, habida cuenta los infructuosos intentos previos de notificación.

Por último, la Sociedad no tiene constancia de que la CNMV le haya requerido en modo alguno al respecto de estas cuestiones relativas a la aportación del activo Torres de Hércules. Cabe no obstante mencionar, que como requisito previo para la admisión a cotización de las acciones que fueron emitidas en el marco de la precitada ampliación de capital, la Sociedad ha de elaborar un Documento de Registro y Nota de Valores (en conjunto denominado el Folleto) que han de ser aprobados e inscritos por la CNMV, y que actualmente se encuentra en fase de elaboración.

**P/. SEGUNDO.- En relación a dicho activo queremos dejar constancia y solicitar información respecto de otro aspecto:**

**En la valoración aportada a efectos de la ampliación descrita, de la firma Tecnitasa y que resultó fundamental para el informe del experto independiente y de los administradores que justificó la ampliación denunciada, se informaba expresamente en su página 60, en cuanto al régimen de protección, tenencia y ocupación de los activos, de varios contratos de arrendamiento vigentes, en concreto:**

**Oficina Torre A planta 2 módulo 1: Alquilado a PETRIK NAVAL S.L.**

**Oficina Torre B planta 15 módulos 3 y 4: Alquilado a OPTIMA INFOR. SERV.S.L.**

**Oficina Torre A planta 19 y planta 1 módulo 3: Alquilado a MAERSK SPAIN S.L.U.**

**Oficina Torre A planta 18 completa y Torre B planta 18 completa y p/anta 19: Alquilado a MAERSK SPAIN S.L.U.**

**El resto de las oficinas se encuentran vacías.**

**Igualmente, y según informaciones obtenidas por esta sociedad, la empresa comercializadora de los activos está informando actualmente que el nivel de ocupación del edificio torres de Hércules, hace un año estaba al 27 % de ocupación y en la actualidad supera el 45%.**

R/. En relación con este extremo conviene precisar que no fue objeto de aportación a la Sociedad la totalidad del edificio Torres de Hércules, sino las fincas titularidad de Olaf y Rubí, S.L. que se identificaban con detalle en los distintos informes mercantiles. En consecuencia, cabe discernir entre el porcentaje de ocupación de los activos titularidad de la Sociedad, que como anteriormente se ha indicado está en el 22%- y el porcentaje total de ocupación del edificio Torres de Hércules, que bien podría ser el referido por la empresa comercializadora, si bien tal dato no ha sido verificado por esta parte.



**P/. No obstante en los Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, publicados por Nyesa Valores Corporación, S.A. en la CNMV dentro de sus obligaciones de publicación de información financiera como sociedad cotizada, en la Cuenta de Resultados Resumida Consolidada incluida en dichos Estados, se declaran unos Ingresos de Explotación de la Compañía de 4.586.580 €, los cuales según la nota 18.1) están conformados principalmente por (i) la comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 683 miles de euros. (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. y (iii) Actividad de gestión de activos inmobiliarios de terceros. Además se incluyen Otros resultados por importe de 3.990.676 €, que según la nota 18.4 viene motivados por los efectos de cancelación de avales entregados en garantía por transmisiones de activos inmobiliarios en sociedades del grupo fuera del perímetro de consolidación que ha supuesto el registro de un exceso de provisión por responsabilidades de importe 4.277 miles de euros.**

**Igualmente en la información Declaración Financiera Intermedia Enero - Septiembre 2019, publicada igualmente en la CNMV, en la Cuenta de Resultados Resumida Consolidada incluida en dichos Estados, se declara un importe neto de la cifra de negocio de 5.073.000 €, o como otros ingresos de explotación la cantidad de 123.000 €. Además expresa literalmente que los Ingresos de explotación del Grupo Consolidado del ejercicio 2019 a 30 de septiembre de 2019, lo conforman principalmente: (i) Comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 751 miles de euros correspondientes a 10 fincas registrales. (ii) Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft por importe de 1.339 miles de euros. (iii) Desinversión de suelo urbano en el sector UZP.2.01 "Desarrollo del este" ámbito el Cañaveral por importe de 2.870 miles de euros.**

**Dicho esto, como conclusión únicamente podemos extraer que o la información sobre ocupación dada en su día y la facilitada en la actualidad esta falseada, o bien se han dado circunstancias que han hecho variar el régimen de ocupación ya que según los estados financieros publicados, como ingresos derivados de la explotación de los activos Torres de Hércules no hay ningún importe declarado, y como mínimo podemos decir que no es relevante, por lo que solicitamos expresamente se facilite información acerca de los ingresos obtenidos por la explotación de dicho activo y del destino de dichos ingresos.**

R/. En efecto, tal y como se ha indicado anteriormente, la aportación del activo Torres de Hércules a la Sociedad conllevó la subrogación de los contratos de arrendamiento existentes y que se citaban en la valoración de Tecnitasa.

Bajo ningún concepto puede considerarse como inexacta la información financiera intermedia formulada y publicada por la Sociedad hasta la fecha correspondiente al primer semestre y tercer trimestre, dado que en las notas y partidas identificadas en su pregunta, se dice expresamente que tales ingresos "...están conformados *principalmente*...", por tanto no puede ni debe interpretarse como que los ingresos de explotación u otros resultados se corresponden únicamente con los conceptos que allí se enuncian, sino que sencillamente se citan a modo enunciativo no limitativo los principales conceptos que conforman tales partidas.

En relación con la información suministrada a este respecto en los informes financieros intermedios que la Sociedad ha publicado durante el presente ejercicio 2019, cabe mencionar que el grado de detalle que se exige en los informes trimestrales y semestrales es bastante menor al que se requiere con ocasión del informe financiero anual. Habida cuenta que este activo se ha incorporado a la Sociedad en el presente ejercicio, no será hasta la publicación del informe financiero anual correspondiente al 2019 que será publicado antes del 30 de abril de 2020, cuando se detallen partidas específicas como los arrendamientos operativos, etc.



Sin perjuicio de lo anterior, y dado el interés manifestado en conocer al detalle los ingresos provenientes de este activo en concreto, indicar que los ingresos generados por el mismo a 30 de junio de 2019 (correspondientes por tanto a dos mensualidades de rentas dado que el activo fue registrado a primeros de mayo) ascendieron a 45 miles de euros, y al cierre a 30 de septiembre de 2019 fueron de 113 miles de euros.

Atentamente

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.