



## **INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO 13º DEL ORDEN DEL DÍA, SOBRE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS, SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

### **1. OBJETO DEL INFORME**

El Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) formula el presente informe a los efectos de la aprobación en la próxima Junta General de un aumento de capital con cargo a aportación no dineraria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”) y la consiguiente modificación estatutaria.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296, 297, 300 de la LSC y concordantes del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (el “RRM”), la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

Tal propuesta se someterá en el punto 13º del Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para el 29 de junio de 2022, en primera convocatoria, y para el 30 de junio de 2022, en segunda convocatoria.

Se deja constancia de que, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 287 y 518 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente Informe será puesto a disposición de los accionistas en el domicilio social y publicado ininterrumpidamente en la página web corporativa de la Sociedad desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General de Accionistas antes referida.

### **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La ampliación de capital a la que se refiere el presente informe se enmarca en la política de crecimiento por el que apuesta el Consejo de Administración de la Sociedad, órgano que considera esencial potenciar el patrimonio de la compañía con la entrada de nuevos activos inmobiliarios que conlleve la ampliación y diversificación de su cartera, y a la par favorezca el cumplimiento de su Plan de Negocio con mayores garantías. Con este objetivo, se ha llegado a un acuerdo con los aportantes que más adelante se identificarán, para que aporten a la Sociedad la totalidad de las acciones de la mercantil “EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS S.L.” (en adelante, “Exit-4”).

La sociedad “Exit-4” es tenedora de una amplia cartera de activos inmobiliarios compuesta principalmente por suelos urbanos.



En atención a cuanto antecede y, conforme a lo establecido en el artículo 300.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración informa sobre las características del aumento de capital propuesto en los términos que se indican a continuación.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN PROYECTADA. IDENTIFICACIÓN DE LOS APORTANTES.**

La aportación proyectada consiste en la transmisión de la plena propiedad de la totalidad de las participaciones de la mercantil "Exit-4" (las "**Participaciones**") cuyos titulares son:

<b>Titular</b>	<b>Nº de participaciones de "Exit-4" a aportar</b>
AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L.	26.000
JUMEIRAH INVESTMENT S.L.	400
<b>Total Participaciones aportadas</b>	<b>26.400</b>

Como consecuencia de la referida aportación de las Participaciones, la Sociedad se convertiría en su titular de pleno derecho.

Los datos de los aportantes son los siguientes:

- AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Caballero de los Espejos, 7, con NIF número B-85988558 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 27.998, Folio 60, Hoja M-504.569.
- JUMEIRAH INVESTMENT S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Guillermo de Osma, 2, 1º, con NIF B-85801363, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 27.163, Folio 1, Hoja M-489.368.

Los datos de la sociedad aportada son:

- EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, c/. Lérida, 72, 6º C, con NIF B-87928818, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.522, Folio 40, Hoja M-655.976

### **4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN PROYECTADA Y CRITERIOS UTILIZADOS**

A los efectos de determinar el valor de las Participaciones a aportar por cada uno de los aportantes, se han considerado las siguientes valoraciones:

- Dado que “Exit-4” es una sociedad netamente inmobiliaria y prácticamente la totalidad de su activo se compone del inmovilizado material consistente en suelos, se han tomado en consideración las dobles tasaciones solicitadas por la propia “Exit-4”, y emitidas por:
  - Krata, S.A., Sociedad Homologada por el Banco de España, inscrita en el registro de sociedades con el nº 4323.
  - Instituto de valoraciones, S.A., Sociedad Homologada por el Banco de España, inscrita en el registro de sociedades con el nº 4498.

Las tasaciones se encuentran vigentes a la fecha de formulación de presente informe, y se realizaron de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de abril de 2003.

A la vista de las dos tasaciones que existen por cada activo, el Consejo de Administración ha adoptado un criterio de prudencia escogiendo como punto de partida la menor de ellas en cada caso.

Dichas valoraciones, seleccionadas en la forma anteriormente indicada, concluyen que el valor acumulado de los activos inmobiliarios titularidad de “Exit-4” asciende a CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL CIEN EUROS (5.072.100 EUROS).

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Exit-4” elaborado UHY FAY AND CO AUDITORES CONSULTORES, S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 26 de mayo de 2022.

Esta valoración se fundamentó en el método NAV (Net Asset Value).

Dicha valoración concluyó que el valor razonable de las Participaciones de “Exit-4” ascendían a TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (3.732.696 €).

El valor unitario por participación resultante de la valoración anterior es de CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (142,10 €) por cada participación de “Exit-4”.

El Consejo de Administración hace suyo el valor que se desprende del segundo de los informes anteriormente citados, emitido por el experto independiente, y lo considera el adecuado en el marco del aumento de capital no dinerario objeto del presente Informe.



## 5. NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS PARTICIPACIONES A EMITIR EN CONTRAPRESTACIÓN.

Se emitirán 124.423.200 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal, y con una prima de emisión de 0,02 euros por acción. En consecuencia, el precio de emisión por acción asciende a 0,03 euros.

El precio de emisión se ha fijado por el Consejo de Administración tomando para ello en consideración la cotización media de la acción de la Sociedad en el último trimestre, calculado desde el 23 de febrero de 2022 (fecha en la que fueron admitidas a cotización las acciones de la Sociedad emitidas en las dos últimas ampliaciones de capital) y el 23 de mayo de 2022.

Cabe mencionar que tanto el valor nominal como el precio de emisión tomados como referencia, son los resultantes tras las reducciones de capital y agrupación de acciones (*contra-split*) que igualmente serán sometidos a Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para los días 29 y 30 de junio de 2022, en los puntos 8º, 9º y 10º del orden del día, respectivamente. Por este motivo, la presente propuesta quedará sujeta a la condición suspensiva que se aborda más adelante.

## 6. RELACIÓN DE CANJE

De conformidad con el tipo de emisión y el valor unitario de las Participaciones aportadas, la relación de canje es de 4.713 acciones de la Sociedad por cada participación de "Exit-4" que se aporte.

En consecuencia, y en contrapartida por la aportación de las Participaciones de "Exit-4", la Sociedad emitirá 124.423.200 nuevas acciones, de 0,01 € de valor nominal y 0,02 € de prima cada una, que serán suscritas y desembolsadas de conformidad con el siguiente cuadro:

Suscriptor	Nº acciones a suscribir	Valor nominal (€)	Prima de emisión (€)	Aportación total (€)
AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L.	122.538.000	1.225.380	2.450.760	3.676.140
JUMEIRAH INVESTMENT S.L.	1.885.200	18.852	37.704	56.556
<b>Total</b>	<b>124.423.200</b>	<b>1.244.232</b>	<b>2.488.464</b>	<b>3.732.696</b>

Las nuevas acciones atribuirán 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.

## 7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en función del capital suscrito y desembolsado en contraprestación de los Inmuebles.



## **8. GARANTÍAS ADOPTADAS**

No se han adoptado garantías especiales dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

## **9. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y al consistir el contravalor del aumento de capital en una aportación no dineraria, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones a emitir con ocasión del aumento de capital con cargo a la aportación no dineraria objeto del acuerdo propuesto.

## **10. CONDICIÓN SUSPENSIVA**

La eficacia del presente acuerdo de ampliación de capital queda sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación de los acuerdos de reducción de capital previstos en los puntos 8º y 9º, y de agrupación de acciones (contra-split) previsto en el punto 10º del orden del día de la misma Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para el 29 de junio de 2022, en primera convocatoria, y para el 30 de junio de 2022, en segunda convocatoria.

## **11. EXPERTO INDEPENDIENTE**

En atención a la naturaleza de la aportación, siendo la misma de carácter no dinerario, se hace constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, se ha solicitado al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente al objeto de formular un informe sobre las Participaciones a aportar a favor de la Sociedad.

Dicho experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, emitió el segundo informe que se reseña en el apartado 4 del presente informe, de fecha 26 de mayo de 2022.

El referido informe será puesto a disposición de los accionistas de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

## **12. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el propio Consejo, con expresa facultad de sustitución, de las facultades necesarias para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General, y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos



precedentes, ejecute en el modo y manera que tenga por conveniente el acuerdo y decida la fecha en la que, en su caso, este aumento deba llevarse a efecto. Asimismo, se propondrá que se faculte al Consejo de Administración para que fijen las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, y la realización de todos los actos que sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

### 13. PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de accionistas en relación con este asunto es el que se transcribe a continuación:

**"DÉCIMOTERCERO. Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe de TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (3.732.696 €), mediante la emisión de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTITRES MIL DOSCIENTAS (124.423.200) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 € cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en VEINTISEIS MIL CUATROCIENTAS (26.400) participaciones de la sociedad EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS S.L.**

#### 1. Emisión y tipo de emisión de las acciones

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (3.732.696 €), mediante la emisión de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTITRES MIL DOSCIENTAS (124.423.200) nuevas acciones de 0,01 € de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 € cada una de ellas, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. El aumento de capital será suscrito en su totalidad de conformidad con el siguiente cuadro:

Suscriptor	Nº acciones a suscribir	Valor nominal (€)	Prima de emisión (€)	Aportación total (€)
AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L.	122.538.000	1.225.380	2.450.760	3.676.140
JUMEIRAH INVESTMENT S.L.	1.885.200	18.852	37.704	56.556
<b>Total</b>	<b>124.423.200</b>	<b>1.244.232</b>	<b>2.488.464</b>	<b>3.732.696</b>

#### 2. Contravalor y desembolso del aumento de capital

El desembolso íntegro del valor nominal de cada nueva acción suscrita se realizará mediante la aportación de 26.400 participaciones, de 10 € de valor nominal cada una, y representativas del 100% del capital social de la sociedad de nacionalidad español denominada "Exit-4" con domicilio en Madrid, c/. Lérida, 72, 6º C, con NIF B-87928818, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.522, Folio 40, Hoja M-655.976



En relación con el referido contravalor, se hace constar lo siguiente:

(a) a las acciones que constituyen el contravalor del presente aumento de capital se les ha atribuido un valor de TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (3.732.696 €)<sup>71</sup>, en aplicación del método NAV (Net Asset Value). Conforme a lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital el Registro Mercantil de Madrid ha nombrado al experto independiente UHY FAY AND CO AUDITORES CONSULTORES, S.L. para la elaboración del preceptivo informe; y

(b) que el valor unitario por participación resultante de la valoración anterior es de CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (142,10 €) por cada participación de "Exit-4"

### **3. Representación de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR).

### **4. Derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones atribuirán 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. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

### **5. Derecho de suscripción preferente**

A tenor de lo establecido en el artículo 304 LSC, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones.

### **6. Condición suspensiva**

La eficacia del presente acuerdo de ampliación de capital queda sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación de los acuerdos de reducción de capital previstos en los puntos 8º y 9º, y de agrupación de acciones (contra-split) previsto en el punto 10º del orden del día de la misma Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para el 29 de junio de 2022, en primera convocatoria, y para el 30 de junio de 2022, en segunda convocatoria.

### **7. Suscripción incompleta**

El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito, no previéndose la posibilidad de que se suscriba de forma parcial.

### **8. Solicitud de admisión a negociación**

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



NYESA VALORES CORPORACIÓN

*Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).*

#### **9. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

*Se delega expresamente en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales.*

#### **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 los órganos y 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 el Presidente Ejecutivo, el Secretario o la Vice-Secretaria del Consejo, para ejecutar el presente acuerdo pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:*

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- ii. 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, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.*
- iii. Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) de las nuevas acciones emitidas.*
- iv. 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 admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, el 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 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en la medida que resulten de aplicación; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, IBERCLEAR, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.*





- v. *Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del aumento, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y aseguramiento que pudieran ser procedentes.*
- 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 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.*

#### **14. Aprobación del informe**

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración propone el presente aumento de capital por aportación no dineraria, y emite el presente Informe.

En Madrid, a 26 de mayo de 2022