



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA 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 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para el 26 de junio de 2023, en primera convocatoria, y para el 27 de junio de 2023, 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 la búsqueda e incorporación de proyectos estratégicos que conlleven la ampliación y diversificación de sus líneas de actividad, 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 1.504 participaciones de la mercantil “HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.” (en adelante, “Henara”), que representan el 50,03% de su capital social.

La sociedad “Henara” es una gestora de cooperativas de viviendas con una dilatada experiencia, que actualmente está gestionando proyectos con unos ingresos previstos superiores a 15 millones de euros en honorarios de gestión a cooperativas, en el plazo de los próximos tres ejercicios, en desarrollos ubicados en Madrid y Ciudad Real.



NYESA VALORES CORPORACIÓN

Los administradores de la Sociedad consideran esta operación de gran valor estratégico, por las valiosas sinergias que pueden generarse con la integración de esta gestora en el Grupo Nyesa, y supondría un nuevo paso en el proceso de incorporación a la Sociedad de socios, inversores y proyectos que contribuyan a consolidar el desarrollo de su negocio.

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 DEL APORTANTE.

La aportación proyectada consiste en la transmisión de la plena propiedad de 1.504 participaciones de la mercantil “Henara” (las “**Participaciones**”), que representan el 50,03% de su capital social, cuyo titular es:

Titular	Nº Participaciones de Henara a aportar	Identificación
CERCIS ENTERPRISE, S.L.	315	De la 273 a la 587, ambas inclusive
PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.	315	De la 1.805 a la 2.119, ambas inclusive
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	272	De la 1 a la 272, ambas inclusive
LIBER IUDICIORUM, S.L.	602	De la 1.203 a la 1.804, ambas inclusive
Total participaciones a aportar	1.504	

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:

- “CERCIS ENTERPRISE, S.L.” es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Alfonso Gómez, 30, 3º izquierda, con NIF número B-72.827.678, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 44.486, Folio 100, Sección 8, Hoja M-783.818.
- “PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.” es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Capitán Blanco Argibay, número 46, con NIF número B-72.819.956 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 44.424, Folio 36, Sección 8, Hoja M-782.836.
- “INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.” es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Núñez de Balboa, nº 31, con NIF número B-82576042 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 15088, Folio 141, Hoja M-251.339.
- “LIBER IUDICIORUM, S.L.” es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Núñez de Balboa, nº 31, con NIF número B-85037224 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 23958, Folio 207, Hoja M-430.260.



Los datos de la sociedad aportada son:

- “HENARA GESTORA GLOBAL, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Resina, número 35, con NIF número B98258585 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27903, Folio 146, Hoja M-5029018”

4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN PROYECTADA Y CRITERIOS UTILIZADOS

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

- Valoración preliminar de la mercantil “Henara” elaborado internamente por la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2022.

La valoración se fundamenta en la metodología “CFL” (Cash Flow Libre).

Dicha valoración concluyó que el valor razonable de la sociedad “Henara” (del 100% de sus participaciones, no de las Participaciones a aportar) ascendía a 7.612.260,38 € (SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS).

En consecuencia, tomando dicha referencia el valor de las 1.504 Participaciones de Henara objeto de aportación, ascendería a 3.808.413,86 € (TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS).

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Henara” elaborado ATTEST CONSULTING, S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 24 de mayo de 2023.

Dicha valoración concluyó que el valor conjunto atribuido al número de participaciones de Henara que conforman la aportación prevista a realizar, se corresponde, al menos, con el importe del nominal del capital social que está previsto que emita la Sociedad como contrapartida a la aportación.

El Consejo de Administración asigna un valor a las Participaciones que son objeto de aportación, de 3.808.413,86 € (TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS) obtenido sobre la base de valoración que se desprende del primero de los informes anteriormente citados.

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

Se emitirán 380.841.386 nuevas acciones a la par, es decir, por su valor nominal y sin prima de emisión, a un precio de 0,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos.

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 253.219,006648936 acciones de la Sociedad por cada participación de “Henara” que se aporte.

En consecuencia, y en contrapartida por la aportación de las Participaciones de “Henara”, la Sociedad emitirá 380.841.386 nuevas acciones, de 0,01 € de valor nominal cada una y sin prima de emisión, que serán suscritas y desembolsadas de conformidad con el siguiente cuadro:

Titular	Nº acciones a suscribir	Valor nominal (€)	Aportación total (€)
CERCIS ENTERPRISE, S.L.	79.763.987	797.639,87	797.639,87
PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.	79.763.987	797.639,87	797.639,87
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	68.875.570	688.755,70	688.755,70
LIBER IUDICIORUM, S.L.	152.437.842	1.524.378,42	1.524.378,42
Total	380.841.386	3.808.413,86	3.808.413,86

Las nuevas acciones atribuirían 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. 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 24 de mayo de 2023.

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

11. EVENTUAL CANCELACIÓN DE ESTE PUNTO DEL ÓRDEN DEL DÍA

En el marco del proceso de revisión de Henara llevado a cabo por parte de la Sociedad, se ha identificado que Henara es fiadora solidaria en un préstamo hipotecario promotor, por valor de 13.631.350 € concedido por BBVA a RIBERA DE BUTARQUE SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA para la construcción de la promoción de 87 viviendas, 2 locales y 117 parkings en Calle Maricara 29-31, Madrid. Henara es igualmente la gestora de la citada cooperativa en el desarrollo de este proyecto.

El Consejo de Administración considera que si bien la existencia de este afianzamiento por parte de Henara supone una contingencia, la materialización de este riesgo se puede considerar remota, habida cuenta: (i) que se trata de un préstamo hipotecario y por tanto la entidad financiera prestamista cuenta con la garantía de las fincas hipotecadas; (ii) que el deudor principal es RIBERA DE BUTARQUE SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, y por tanto los socios cooperativistas serán igualmente responsables con carácter subsidiario frente a la cooperativa, y mancomunado entre sí, y en proporción al valor de los inmuebles que les fueran adjudicados; (iii) que el férreo protocolo al que están sometidas las disposiciones de cualquier préstamo promotor, garantiza que el único destino de tales disposiciones sean la ejecución del proyecto, y por ende, la revalorización de las fincas objeto de hipoteca, y todo ello bajo la monitorización de un *Project Monitoring*; y (iv) en el entendido de que en el momento en que otorgue la escritura de división horizontal, se distribuya la responsabilidad hipotecaria, y los socios cooperativistas se adjudiquen sus respectivas viviendas y se subroguen en el préstamo hipotecario, decaerá cualquier tipo de responsabilidad y/o afianzamiento por parte de los actuales deudor principal (la cooperativa) y fiador (Henara), extremo este que ha sido confirmado por la propia entidad financiera. Al respecto de esta última cuestión, cabe destacar que la promoción de Ribera de Butarque se encuentra actualmente en construcción con un grado de ejecución del 40%, y tiene prevista su finalización en febrero de 2024.

En consecuencia, este Consejo de Administración considera que bajo la asunción de las anteriores premisas, el riesgo que supone la existencia de dicho afianzamiento por parte de Henara queda muy mitigado, y la materialización del mismo puede considerarse remota, y por tanto asumible para la Sociedad yuxtaponiendo este extremo con los importantes beneficios que se prevén generar con la integración de esta gestora en el Grupo Nyesa.

No obstante, en el caso de que se dieran nuevas circunstancias que pudieran desvirtuar las anteriores asunciones consideradas esenciales, el Consejo de Administración se reserva la facultad de dejar sin efecto la presente propuesta, de lo que se informaría oportunamente a los accionistas, y por tanto se consideraría excluido este punto del orden del día de la próxima Junta General de Accionistas.

12. 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:

"Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe de TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.808.413,86 €) mediante la emisión de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS (380.841.386) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en MIL QUINIENTAS CUATRO (1.504) participaciones de la sociedad HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.

1. Emisión y tipo de emisión de las acciones

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.808.413,86 €), mediante la emisión de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS (380.841.386) nuevas acciones de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, 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:

Titular	Nº acciones a suscribir	Valor nominal (€)	Aportación total (€)
CERCIS ENTERPRISE, S.L.	79.763.987	797.639,87	797.639,87
PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.	79.763.987	797.639,87	797.639,87
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	68.875.570	688.755,70	688.755,70
LIBER IUDICIORUM, S.L.	152.437.842	1.524.378,42	1.524.378,42
Total	380.841.386	3.808.413,86	3.808.413,86

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 1.504 participaciones, de 1 € de valor nominal cada una, y representativas del 50,03% del capital social de la sociedad de nacionalidad español denominada HENARA GESTORA GLOBAL, S.L. con domicilio en Madrid, Calle Resina, número 35, con NIF número B98258585 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27903, Folio 146, Hoja M-5029018.

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

(a) a las Participaciones que constituyen el contravalor del presente aumento de capital se les ha atribuido un valor de 3.808.413,86 € (TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS). 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 ATTEST CONSULTING, S.L. para la elaboración del preceptivo informe; y

(b) que el valor unitario por participación resultante de la valoración anterior es de 2.532,19006648936 € por cada participación de “Henara”

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. Suscripción incompleta

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

7. Solicitud de admisión a negociación

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

8. 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.

9. 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*



NYESA VALORES CORPORACIÓN

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.*

13. 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 24 de mayo de 2023