



## Nyasa Valores Corporación, S.A.

Informe de Experto Independiente sobre Ampliación de Capital con Aportación no Dineraria, de conformidad con el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

24 de mayo de 2023

## **Informe de Experto Independiente sobre Ampliación de Capital con Aportación no Dineraria.**

### **Al Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A.:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha 23 de enero de 2023, Attest Consulting SL. con CIF: B-48431282 (en adelante, PKF Attest), fue designado como experto independiente por el Ilmo. Registrador D. Manuel Hernández-Gil Mancha, Registrador Mercantil de Madrid, en relación con el expediente número 685/22, para la elaboración de un informe, en relación con la ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, prevista realizar por Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, Nyesa o la Sociedad), consistente en una aportación de participaciones, representativas del 50,03% del capital social de la entidad Henara Gestora Global, S.L. (en adelante, Henara) refiriéndonos, en adelante, a dicha aportación de participaciones, en su conjunto, como la Aportación.

### **1. Descripción General de la Operación.**

Conforme a la solicitud realizada por D. Ignacio Albizuri Debonnière al Registro Mercantil de Madrid, con fecha 23 de diciembre de 2022, en nombre y representación de Nyesa Valores Corporación, S.A., entendemos que es propósito de esta efectuar una ampliación de capital social mediante la emisión de las correspondientes acciones que serán suscritas íntegramente por los aportantes, y desembolsadas totalmente mediante la aportación no dineraria que posteriormente se mencionará.

Tal y como se describe en el Informe del Consejo de Administración de Nyesa, aprobado el 24 de mayo de 2023, esta operación de integración de los activos 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

La aportación no dineraria de 1.504 participaciones de Henara será realizada por todos sus socios actuales, que son los siguientes:

- INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Núñez de Balboa número 31, con NIF número B-82576042 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 15088, Folio 141, Hoja M-251.339. Actualmente ostenta el 9,05% de las participaciones con los números 1 a 272 ambas inclusive, del capital social de Henara.

- 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. Actualmente ostenta el 30,94% de participaciones, números 273 a 1.202, ambas inclusive, del capital social de Henara.
- LIBER IUDICIORUM, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, Calle Núñez de Balboa, número 31, con NIF B-85037224 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 23598, Folio 207, Hoja M-430.260. Actualmente ostenta el 20,03% de las participaciones con los números 1.203 a 1.804 ambas inclusive, del capital social de Henara.
- 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. Actualmente ostenta el 39,99% de las participaciones con los números 1.805 a 3.006 ambas inclusive, del capital social de Henara.

En adelante, los aportantes mencionados en el Informe del Consejo de Administración, que son en este caso INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L., CERCIS ENTERPRISE, S.L., LIBER IUDICIORUM, S.L., y PINUS PINEA INVERSIONES, S.L. se les denominará conjuntamente, los Aportantes.

- Para el caso de INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L., la aportación no dineraria consiste en un total de 272 participaciones de Henara (de la 1 a la 272 ambas inclusive).
- Para el caso de CERCIS ENTERPRISE, S.L., la aportación no dineraria consiste en un total de 315 participaciones de Henara (de la 273 a la 587, ambas inclusive).
- Para el caso de LIBER IUDICIORUM, S.L. la aportación no dineraria consiste en un total de 602 participaciones de Henara (de la 1.203 a la 1.804, ambas inclusive).
- Para el caso de PINUS PINEA INVERSIONES, S.L. la aportación no dineraria consiste en un total de 315 participaciones de Henara (de la 1.805 a la 2.119, ambas inclusive).

La sociedad beneficiaria, Nyesa Valores Corporación, S.A., es una sociedad mercantil española con domicilio en la Calle Alfonso Gómez 30, 28037 Madrid (Madrid) y CIF A-08074320.

## 2. Descripción de la Aportación no Dineraria, Valoración de la Aportación y criterios de valoración.

### Descripción de la Aportación no Dineraria.

De acuerdo con el referido Informe del Consejo de Administración, la aportación no dineraria proyectada, a realizar por los Aportantes, consistirá en las participaciones sociales de Henara, para la suscripción y desembolso, en su caso, de las acciones emitidas por Nyesa, según el siguiente detalle:

Nombre APORTANTE	Nº participaciones sociales a aportar	% CS HENARA	Identificación participaciones a aportar
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	272	9,05%	Números 1 a 272, ambas inclusive
CERCIS ENTERPRISE, S.L.	315	10,48%	Números 273 a 587, ambas inclusive
LIBER IUDICIORUM, S.L.	602	20,03%	Números 1.203 a 1.804, ambas inclusive
PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.	315	10,48%	Números 1.805 a 2.119, ambas inclusive
<b>TOTAL APORTACIÓN</b>	<b>1.504</b>	<b>50,03%</b>	

En el propio Informe del Consejo de Administración, se hace constar que, como contravalor al aumento de capital, que será de 3.808.413,86 euros, se realizarán las aportaciones de carácter no dinerario arriba mencionadas, y que se describen a continuación:

- Un total de 1.504 participaciones del capital social de la sociedad Henara Gestora Global SL con CIF B98258585 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27903, Folio 146, Hoja M-5029018", de las cuales:
  - o 272 participaciones aportadas por INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.
  - o 315 participaciones aportadas por CERCIS ENTERPRISE, S.L.
  - o 602 participaciones aportadas por LIBER IUDICIORUM, S.L.
  - o 315 participaciones aportadas por PINUS PINEA INVERSIONES, S.L.

Lo que supone, a los efectos de la ampliación de capital que realiza Nyesa, la cantidad total de 3.808.413,86 euros.

## Valoración de la Aportación y Criterios de valoración

Para obtener el valor de la Aportación se ha considerado la valoración de la ampliación de capital que se desprende del Informe del Consejo de Administración.

La aportación no dineraria proyectada consistirá en 1.504 participaciones sociales de Henara. Para obtener el valor de la ampliación de capital, de conformidad con lo indicado en el Informe del Consejo de Administración de Nyesa, se ha considerado como base el Informe de Valoración de Henara que fue elaborado internamente por Nyesa con fecha 5 de mayo de 2023, cuya metodología se basa en la estimación mediante la proyección de flujos de caja libre.

Dicho Informe de Valoración concluyó que el valor razonable para el 100% de las participaciones de Henara asciende a 7.612.260,38 euros, sobre el cuál se aplica el porcentaje de participaciones que se van a aportar, 50,03% del capital social. Por lo tanto, la valoración de la Aportación el Consejo de Administración de la Sociedad la fija en 3.808.413,86 euros.

En relación con la valoración de Henara, es importante considerar que dicha valoración se basa en proyecciones financieras de su negocio para el período 2023 a 2025 y que únicamente se han considerado los ingresos y gastos asociados a las siguientes promociones:

- 01. Calle Capitán Blanco Argibay 46, Madrid
- 02. Ribera de Butarque – Calle de Maricara 29, Butarque, Madrid.
- 03. Puerta de Toledo, entre Santa Bárbara 1, Altagracia y Ronda de Toledo, Ciudad Real.
- 04. Poblete, Sector R-7 de Poblete, Ciudad Real.
- 05. Calle Aliseda 15, Madrid.
- 06. Calle de Toledo 50, Ciudad Real.
- 07. Villaverde I – Calle Juan de Peñalver 22, Madrid.
- 08. Plaza de Madrid 1, Las Rozas de Madrid.
- 09. Los Garres I – Manzana Finca (delimitada por las calles Gloria, Ícaro, Casino y Nájera) Los Garres, Murcia.
- 10. Los Garres II – Parcela Rx-7, Calle Casino, Los Garres, Murcia.
- 11. Avenida de los Descubrimientos 20 (U.E. AVE), Ciudad Real.

En base a lo anterior, el Órgano de Administración establece la siguiente ecuación de canje:

- 253.219,00664893600 acciones de Nyesa por cada participación de Henara, según relación de canje establecida.

Por lo tanto, según se desprende del Informe del Consejo de Administración de Nyesa, la ecuación de canje propuesta supone la emisión de las siguientes acciones de Nyesa:

- Valor de la ampliación de capital de Nyesa: Se emitirán 380.841.386 acciones nuevas (redondeadas) 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. Esto supone un importe total de la ampliación de capital de 3.808.413,86 euros.

- Acciones de Nyesa previas a la ampliación de capital: 1.196.356.284 acciones, representativas de un 75,85% del capital post ampliación.
- Nuevas acciones por emitir como contraprestación por la aportación de Henara: 380.841.386 acciones (redondeadas), representativas de un 24,15% del capital post ampliación de Nyesa.
- Total, de acciones de Nyesa con posterioridad a la ampliación de capital: 1.577.197.670 acciones.

Por lo tanto, y según se desprende del Informe del Consejo de Administración, y a los efectos de esta operación, el Consejo de Administración de Nyesa ha cuantificado la ampliación de capital no dineraria en total: 3.808.413,86 euros

### **3. Contraprestación de la aportación no dineraria**

De acuerdo con el Informe del Consejo de Administración de Nyesa, en relación con esta operación, en contrapartida de dicha Aportación, Nyesa propone emitir un total de 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. Esto supone que el valor total de la ampliación será 3.808.413,86 euros, (TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS) incluyendo esta cifra únicamente capital.

#### 4. Alcance y Procedimientos realizados en nuestro trabajo.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo han tenido como objetivo, exclusivamente, cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 67 de la LSC. En dicho sentido, nuestro trabajo como experto independiente ha consistido en concluir sobre si el importe de la Aportación se corresponde, al menos, con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que Nyesa emita como contrapartida, a propuesta del Consejo de Administración de esta.

No forma parte de nuestro objetivo y alcance como expertos independientes valorar la Sociedad ni contrastar la idoneidad del número de acciones nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir, ni tampoco valorar, en su caso, la prima de emisión asociada a las mismas, siendo estos aspectos relacionados con el canje responsabilidad exclusiva de la Sociedad y tratados por ésta en su Informe del Consejo de Administración, sobre lo cual no nos pronunciamos.

Teniendo en cuenta lo anterior, los procedimientos que hemos llevado a cabo en relación con el entendimiento de la valoración de la Aportación proporcionada por el Consejo de Administración de Nyesa han consistido en:

a) Obtención y análisis global y general de la siguiente información:

- Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado por Nyesa en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 23 de diciembre de 2022.
- Nombramiento realizado por el Ilmo. Registrador D. Manuel Hernández-Gil Mancha, Registrador Mercantil de Madrid.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 de Henara, formuladas y aprobadas.
- Información financiera (Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y Balance de Situación) respecto al perímetro objeto de la Aportación de los ejercicios 2021 a 2022.
- Due Dilligence (legal, financiera y técnica) realizada por Nyesa sobre Henara.
- Guía de los principales hitos y objetivos de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa, elaborada por Henara con fecha abril 2023.
- Proyecciones financieras de los ingresos y gastos asociados a las promociones objeto de la valoración, elaboradas por Nyesa.
- Dossier de proyectos de Henara en el que se detalla información de cada una de las promociones incluidas en la valoración, así como determinadas promociones adicionales no incluidas en la valoración por considerarse menos probables.



- b) Revisión y análisis de los criterios de valoración empleados por Nyesa en la determinación del valor asignado a la Aportación, tal y como se ha descrito en el apartado 2 de este Informe.
- c) Lectura del Informe del Consejo de Administración de Nyesa en relación con la propuesta de ampliación de capital mediante aportación no dineraria.
- d) Mantenimiento de reuniones con la Dirección de Nyesa y Henara, con el propósito de obtener un entendimiento global y general de la operación y sobre otras cuestiones de importancia, que pudieran afectar, de forma significativa, al valor de la Aportación.
- e) Lectura del Acta de Aprobación de las Cuentas Anuales y Aplicación de Resultados del ejercicio 2021 de la Junta General Universal de Nyesa, con fecha 30 de junio de 2022.
- f) Escritura de préstamo hipotecario otorgada por “BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.” a favor de “RIBERA DE BUTARQUE, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA” de fecha 19 de mayo de 2022
- g) Obtención de una carta de manifestaciones firmada por la Dirección y representación del Consejo de Administración de Nyesa, en la que nos comuniquen, entre otros, que la información facilitada para el desarrollo de nuestro trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición, no contiene, a su juicio, errores significativos, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento de la valoración realizada y de los riesgos más relevantes que pueden afectarla, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento y que pudiera tener un efecto significativo sobre el resultado de nuestro trabajo. Así mismo, nos manifiestan los hechos de importancia acaecidos con posterioridad a 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de emisión de nuestro informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudiesen tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

## **5. Consideraciones y Aspectos Relevantes en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo.**

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido proporcionada por la Dirección de Nyesa y Henara (en adelante las Compañías). En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es íntegra, completa, exacta y precisa (en adelante, Precisa), así como que refleja las mejores estimaciones de dicha Dirección acerca de las perspectivas del negocio de la sociedad objeto de aportación desde el punto de vista económico, financiero y operativo, no constituyendo parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas.

En la realización de nuestro trabajo, no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a constatar la titularidad de las participaciones objeto de la Aportación u otros aspectos diferentes al alcance o procedimientos descritos en este informe.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación sobre ninguna acción a la Dirección y/u órgano de administración de las Compañías, ni a los accionistas/socios de esta o a terceros, en relación con la operación de aumento de capital mediante aportación no dineraria ni tiene como objeto ser la única base para la toma de decisiones.

Es importante mencionar que no hemos realizado una verificación independiente, auditoría, due diligence, revisión o evaluación desde un punto de vista financiero, contable, fiscal, laboral, legal, registral, operacional, comercial, medioambiental o de ningún otro tipo tanto de Henara como de sus proyecciones financieras. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse de los mismos no han sido consideradas en nuestro análisis.

En este sentido, tal y como se desprende del Informe del Consejo de Administración de Nyesa, 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 de un préstamo hipotecario promotor por valor de 13.631.350 euros, concedido por la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. a la sociedad Ribera de Butarque Sociedad Cooperativa Madrileña (sociedad promotora de la promoción Ribera de Butarque). Tal y como se desprende del Informe del Consejo de Administración de Nyesa, y en base a las manifestaciones de la Sociedad, Nyesa considera que el riesgo que supone la existencia de dicho afianzamiento por parte de Henara queda muy mitigado, y la materialización de este riesgo puede considerarse remota, y por lo tanto, asumible para la Sociedad. Por lo tanto, en el supuesto de que dicho riesgo de afianzamiento pudiese materializarse, total o parcialmente, los resultados esperados del negocio de la sociedad objeto de la Aportación podrían diferir de los previstos en las proyecciones financieras, afectando, por tanto, a nuestras conclusiones.

No ha formado parte de nuestro trabajo tasar o valorar activos fijos de los Aportantes.

Hemos asumido que el Informe del Consejo de Administración refleja los mejores esfuerzos de buena fe de la Dirección de Nyesa, de cara a cumplir con su objetivo, y que la información allí contenida resulta Precisa.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros subjetivos que implican juicio y que, como consecuencia, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia, para las partes implicadas en una transacción, dentro de un rango razonablemente posible de valores, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Los resultados y conclusiones de nuestro trabajo se han basado en las proyecciones financieras del negocio de Henara, habiendo asumido, por nuestra parte, que dichas proyecciones han sido preparadas y/o analizadas, comprendidas y asumidas íntegramente por la Sociedad, de acuerdo con las hipótesis que recogen su mejor y más fundamentada estimación del negocio de Henara, basándose en las presentes circunstancias y su evolución futura esperada, no asumiendo, por nuestra parte, responsabilidad alguna referente a la estimación de dichas proyecciones, en el entendimiento de que las mismas están realizadas de buena fe, sin sesgos, con prudencia adecuada y con el mejor conocimiento existente de los negocios y mercados relacionados.

En relación con la valoración de Henara, es importante considerar que dicha valoración se basa en proyecciones financieras de su negocio para el período 2023 a 2025 y que únicamente se han considerado los ingresos y gastos asociados a las siguientes promociones:

- 01. Calle Capitán Blanco Argibay 46, Madrid
- 02. Ribera de Butarque – Calle de Maricara 29, Butarque, Madrid.
- 03. Puerta de Toledo, entre Santa Bárbara 1, Altagracia y Ronda de Toledo, Ciudad Real.
- 04. Poblete, Sector R-7 de Poblete, Ciudad Real.
- 05. Calle Aliseda 15, Madrid.
- 06. Calle de Toledo 50, Ciudad Real.
- 07. Villaverde I – Calle Juan de Peñalver 22, Madrid.
- 08. Plaza de Madrid 1, Las Rozas de Madrid.
- 09. Los Garres I – Manzana Finca (delimitada por las calles Gloria, Ícaro, Casino y Nájera) Los Garres, Murcia.
- 10. Los Garres II – Parcela Rx-7, Calle Casino, Los Garres, Murcia.
- 11. Avenida de los Descubrimientos 20 (U.E. AVE), Ciudad Real.

Es importante considerar que cualquier variación de estas hipótesis consideradas, podría suponer un cambio significativo en la valoración obtenida de Henara.

Resulta muy relevante tener presente, en la interpretación de nuestros resultados y conclusiones, que no ha formado parte de nuestro trabajo y, por tanto, de nuestro alcance, la revisión o auditoria de dichas proyecciones financieras, no obstante, se ha realizado un entendimiento global y general de las mismas, desde un punto de vista exclusivamente financiero, considerando factores como la evolución histórica del negocio y las conversaciones mantenidas con la Dirección de Henara, sobre las perspectivas y posibilidades respecto a la evolución futura de dicho negocio.

Dadas las elevadas incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de las hipótesis podrían no materializarse tal y como se han definido, y están basadas en asunciones que podrían no ser válidas para la totalidad del período proyectado, pudiendo ocurrir, además, acontecimientos no previstos. Por lo tanto, los resultados esperados del negocio de la sociedad objeto de la Aportación, podrían no resultar en el futuro, tal y como se han definido en las proyecciones financieras, afectando, por tanto, a nuestras conclusiones.

Tal y como se ha indicado, las proyecciones financieras consideradas en nuestro trabajo recogen, según manifestaciones de las Compañías, su mejor y más fundamentada estimación acerca de los impactos que se han producido y se esperan se produzcan en Henara en el desarrollo de sus actividades. No obstante, lo anterior, dichas proyecciones no pueden ser consideradas como hechos ciertos en la misma medida que la información obtenida de cuentas anuales. Por ello, no expresamos ninguna opinión sobre en qué medida los resultados obtenidos y a obtener se corresponderán con los que se han proyectado.

Las proyecciones financieras e hipótesis facilitadas por la Dirección de las Compañías están basadas en su conocimiento del mercado y de Henara.

Hemos considerado como fuente de información adicional la información financiera de Henara referente al 31 de diciembre de 2022 (tal y como se menciona en el punto 4, letra a) de nuestro informe, así como los trabajos de valoración realizados por Nyesa. Asumiremos que, respecto a toda la información mencionada en este mismo párrafo, Nyesa ha sido informada de ella de un modo adecuado en tiempo y en forma, que ha sido revisada de un modo suficiente y que, tras realizar sus consideraciones, análisis y estudios, está íntegramente de acuerdo con la misma, sin ningún tipo de discrepancia. Por tanto, no asumiremos ningún tipo de responsabilidad sobre dicha información, considerándola, a todos nuestros efectos, como íntegra, completa, precisa y razonable y que, tanto Nyesa como Henara, se encuentran plenamente conformes respecto a la misma.

Por su naturaleza, nuestro trabajo está basado en métodos comúnmente aceptados en la profesión y aunque hemos realizado el mismo de una manera razonable, sobre la base de la Información disponible, debemos indicar que la valoración de los negocios como de las acciones/participaciones societarias no es una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Hemos realizado nuestro trabajo a fecha 31 de diciembre de 2022 (en adelante, Fecha de Valoración) teniendo las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la fecha de este informe. Por tanto, nuestra responsabilidad se limita, única y exclusivamente, a la fecha de nuestro informe.

En este sentido, debido a las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, las hipótesis utilizadas en la elaboración de las mencionadas proyecciones financieras podrían no materializarse tal y como inicialmente han sido definidas, tanto por las consecuencias de hechos muy

recientes, difícilmente predecibles y cuantificables de forma precisa en cuanto a duración e impactos y que, previsiblemente, pudieran seguir afectando a la economía de una manera global, así como por otras circunstancias que pudieran ocurrir en el futuro, cuyos impactos y riesgos son muy dificultosos de evaluar y que, por tanto, pudieran afectar de manera muy significativa a la valoración de Henara.

Así mismo, el valor de una compañía, negocio o activo es un concepto dinámico en el tiempo. De este modo, nuestras conclusiones, podrían diferir de las conclusiones obtenidas en fecha anterior o posterior a la fecha de nuestro informe.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, resulten pertinentes en España y en las demás jurisdicciones en que esté presente Henara para la efectividad de la operación proyectada y que afecten de forma significativa a nuestro análisis, se obtendrán sin ningún efecto adverso para la sociedad que forma parte de la Aportación o para los beneficios esperados de dicha operación.

El alcance de nuestro trabajo no deberá confundirse, en el contexto de esta operación ni en ningún otro, con una *fairness opinion* ni con una opinión sobre el valor actual o futuro, o recomendación de inversión.

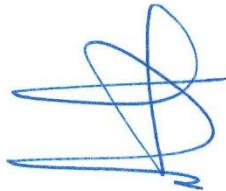
## 6. Conclusión.

En nuestra opinión profesional, de acuerdo con la descripción general de la operación así como de la aportación no dineraria, el alcance y los procedimientos realizados en nuestro trabajo, la información que se nos ha facilitado, las advertencias, limitaciones e información dadas a lo largo de este informe y teniendo en cuenta las consideraciones y aspectos relevantes en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello descrito en apartados anteriores, consideramos 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 (y que el Consejo de Administración de Nyesa cifra en un total de 3.808.413,86 euros) que, como se detalla en el apartado 3 de este informe, está previsto que emita la Sociedad como contrapartida a la Aportación.

\* \* \* \* \*

Este Informe Especial ha sido preparado única y exclusivamente a los fines previstos en el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PKF Attest



---

Sergio Diaz  
Socio.