



**NOTA SOBRE LAS ACCIONES  
ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE ACCIONES  
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.  
971.343.366 Acciones Ordinarias**

**18 de enero de 2018**

*La presente Nota sobre acciones está redactada conforme al Anexo III y XXII del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad al Anexo I del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004), inscrito en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de diciembre de 2017, el cual se incorpora por referencia.*

*La presente Nota sobre las Acciones ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de enero de 2018.*



## **ADVERTENCIA**

El emisor NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. advierte de los siguientes extremos:

- El precio de referencia que se utilizará el día 22 de enero de 2018 en la reanudación de la negociación de sus acciones será de 0,17 euros / acción, correspondiéndose con el último precio del valor antes de su suspensión el 29 de septiembre de 2011.
- De conformidad con el Documento de Registro de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. inscrito en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de diciembre de 2017, el NAV (*Net Assets Value*) por acción y NNAV (*Net Net Assets Value*) por acción a 30 de junio de 2017 eran de 0,055 euros y 0,050 euros respectivamente, y el precio de suscripción unitario que se fijó en la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017 a la que se refiere la presente nota sobre las acciones, fue de 0,06 euros por acción.



## ÍNDICE

<b>I.NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO UE Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)</b> .....	<b>5</b>
<b>II.FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES</b> .....	<b>21</b>
<b>III.NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO UE Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)</b> .....	<b>23</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES</b> .....	<b>23</b>
1.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido de la nota sobre las acciones.....	23
1.2. Declaración de responsabilidad.....	23
<b>2. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>23</b>
<b>3. INFORMACIÓN ESENCIAL</b> .....	<b>24</b>
3.1. Declaración sobre el capital circulante .....	24
3.2. Capitalización y endeudamiento.....	24
3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión .....	26
3.4. Motivos de la emisión y destino de los ingresos.....	26
<b>4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN</b> .....	<b>29</b>
4.1. Descripción del tipo y la clase de valores admitidos a negociación .....	29
4.2. Legislación según la cual se han creado los valores .....	29
4.3. Representación de los valores.....	29
4.4. Divisa de la emisión de los valores .....	30
4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	30
4.6. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se han emitido los valores .....	32
4.7. Fecha prevista de emisión de los valores .....	34
4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.....	34
4.9. Existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores. ....	34
4.10. Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. ....	35
4.11. Consideraciones fiscales .....	35



<b>5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA .....</b>	<b>44</b>
5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta .....	44
5.2. Plan de distribución y asignación .....	46
5.3. Precios.....	47
5.4. Colocación y suscripción .....	48
<b>6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACION Y NEGOCIACION .....</b>	<b>48</b>
6.1. Solicitud de admisión a negociación .....	48
6.2. Mercados regulados o mercados equivalentes en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase .....	49
6.3. Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada .....	49
6.4. Entidades de liquidez.....	49
6.5. Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta .....	49
<b>7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES .....</b>	<b>50</b>
7.1. Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.....	50
7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.....	50
7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements) .....	50
<b>8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA .....</b>	<b>51</b>
<b>9. DILUCIÓN .....</b>	<b>51</b>
9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta .....	51
9.2. Importe y porcentaje de la dilución inmediata de los tenedores actuales de valores si no suscriben la emisión .....	51
<b>10. INFORMACIÓN ADICIONAL.....</b>	<b>51</b>
10.1. Personas y entidades asesoras en la emisión .....	51
10.2. Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe .....	51
10.3. Declaración o informes atribuidos a personas en calidad de experto .....	52
10.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros.....	52
<b>11. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA .....</b>	<b>52</b>

**I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO UE Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)**

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (la “Nota de Síntesis”) están divididos en 5 secciones (A-E) numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (por ejemplo B.1 - B.50). Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos del folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

<b>Sección A – Introducción y advertencias</b>	
<b>A.1.</b>	<p><b>Advertencia:</b></p> <p>a) esta Nota de Síntesis debe ser leída como una introducción a la Nota sobre las Acciones (“Nota de Valores”) y al Documento de Registro inscrito el 22 de diciembre de 2017 en los registros de la CNMV. El Documento de Registro, conjuntamente con la Nota de Valores, la Nota de Síntesis y los Factores de Riesgo forman el Folleto (“Folleto”) de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., y pueden consultarse en la web corporativa <a href="http://www.nyesavalorescorporacion.com">www.nyesavalorescorporacion.com</a> y en la página web de la CNMV <a href="http://www.cnmv.es">www.cnmv.es</a>.</p> <p>b) toda decisión de invertir en los valores debe basarse en la consideración por el inversor del Folleto en su conjunto;</p> <p>c) ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial; y</p> <p>d) sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</p>
<b>A.2.</b>	<p><b>Consentimiento del emisor para la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final. Indicación del periodo de la oferta durante el cual se puede proceder a una venta posterior o colocación final. Condiciones asociadas al consentimiento para la utilización del folleto. Anuncio Impreso:</b></p> <p>No procede puesto que el emisor no ha dado su consentimiento para la utilización del folleto informativo por parte de intermediarios financieros de conformidad con el artículo 3, apartado 2 de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003.</p>

<b>Sección B – Emisor y posible garantes</b>		
<b>B.1.</b>	<b>Nombre legal y comercial del emisor</b>	La denominación social del emisor es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (en lo sucesivo, “NYSEA”, la “SOCIEDAD” o el “EMISOR”).

<b>Sección B – Emisor y posible garantes</b>		
<b>B.2.</b>	<b>Domicilio, forma jurídica, legislación y país de constitución del emisor</b>	<p>NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. provista de C.I.F. número A-08.074.320, tiene su domicilio en Zaragoza, Calle Reina Fabiola, 37, planta 1ª, Oficina 130, en donde radican sus oficinas principales.</p> <p>La Sociedad es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima y se rige, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.</p> <p>En relación con la normativa inmobiliaria general de aplicación a las actividades de Nyesa Valores Corporación, S.A., además de la legislación general civil (Código Civil) e hipotecaria (Ley Hipotecaria) merecen destacarse determinadas normas relativas a la construcción (Ley de Ordenación de la Edificación), la propiedad horizontal (Ley de Propiedad Horizontal) y los arrendamientos (Ley Arrendamientos Urbanos).</p> <p>Más allá de la precitada normativa, no existe ningún tipo de legislación especial significativa de aplicación a la Sociedad.</p>
<b>B.3.</b>	<b>Descripción y del Emisor</b>	<p>NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. desarrolla en la actualidad tres áreas de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Área Inmobiliaria, ejerciendo como gestora de suelos y promociones propiedad de terceros</li> <li>b) Área Patrimonial, contando con una cartera de activos diversos (viviendas, aparcamientos y locales comerciales) que generan ingresos recurrentes</li> <li>c) Área Internacional, como tenedora de unos proyectos inmobiliarios a desarrollar en Costa Rica y Rusia (ver "Contrato de Inversión" en el punto E.2a de la Nota de Síntesis).</li> </ul> <p>Actualmente NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y su Grupo opera en el mercado inmobiliario español, costarricense y ruso (ver "Proyecto Narvskaja" en el punto B.4 siguiente).</p>
<b>B.4</b>	<b>Tendencias recientes más significativas</b>	<p>Como resultado de los procesos concursales en los que se vieron incursas Nyesa Valores Corporación S.A. y diversas sociedades filiales, entre ellas Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., en fecha 14 de julio de 2014, resultaron aprobados judicialmente los convenios de acreedores de estas dos sociedades y, en consecuencia, se ponía fin a los efectos del concurso. En el caso de Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. esta sociedad filial ha satisfecho la totalidad de sus créditos concursales de forma anticipada, habiéndose emitido el 13 de septiembre de 2017 un auto por parte del precitado Juzgado declarando íntegramente cumplido el convenio de acreedores, y posteriormente, mediante auto de 20 de noviembre de 2017 se ha declarado la conclusión del concurso de esta sociedad filial. En el caso de la matriz Nyesa Valores Corporación, S.A., de conformidad con lo previsto en su convenio, iniciará su calendario de pagos en septiembre de 2019. El resto de las sociedades filiales que declararon el concurso de acreedores están en fase de liquidación.</p> <p>Durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo operaciones significativas que han tenido un importante impacto en el patrimonio de la Sociedad y su grupo, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ampliación de capital de fecha 27 de febrero de 2017 por compensación de un crédito concursal, por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, suscrita íntegramente por Aqualdre S.L.</li> <li>b) Venta del hotel Macarena sito en Sevilla, en fecha 28 de marzo de 2017, operación con la que se obtuvo un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. (sociedad filial que era la propietaria del activo) de 9.960 miles de euros, una mejora de 11.110 miles de euros en el patrimonio neto del Grupo, y adicionalmente se pudo anticipar e cumplimiento del Plan de Pagos contenido en el convenio de acreedores de la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., sociedad propietaria del Hotel.</li> <li>c) Venta del hotel GIT Ciudad de Zaragoza, en fecha 27 de julio de 2017, operación con la que se obtuvo un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. de 3.412 miles de euros, una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de 3.912 miles de euros, y adicionalmente, se eliminó el riesgo que suponía la necesidad de refinanciar la deuda asociada a este activo, por importe de 6.401 miles de euros, antes del mes de abril de 2018.</li> </ul>

**Sección B – Emisor y posible garantes**

d) Contrato de Inversión suscrito el 27 de abril de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar, que lleva asociado:

- Ampliación de capital de 27 julio de 2017, por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, siendo el contravalor de la ampliación la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros. Esta ampliación de capital ha sido objeto de elevación a público mediante escritura pública autorizada por el Notario de Zaragoza D. Juan Carlos Gallardo Aragón, de fecha 10 de enero de 2018, protocolo nº 68, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 16 de enero de 2018.
- Concesión de una línea de crédito por importe de 4 millones de euros para cubrir los eventuales déficits respecto a los ingresos contemplados en el Plan de Viabilidad Actualizado provenientes de GEM para el ejercicio 2018, por importe de 4.000 miles de euros.

El citado Contrato de Inversión ha sido objeto de novación en fecha 19 de diciembre de 2017, para adaptarlo al procedimiento final y a las circunstancias de cierre de la operación.

La ejecución de la citada ampliación de capital enmarcada dentro del Contrato de Inversión, es el hito inicial para el desarrollo del proyecto consistente en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú (en adelante, "Proyecto Narvskaia"), con una edificabilidad de aproximadamente 40.000 metros cuadrados construidos. Sobre el complejo de edificios actualmente existente, se pretende desarrollar: Un complejo de 420 unidades de apartamentos para la venta, con una edificabilidad total de 33.631 metros cuadrados; un edificio de oficinas de aproximadamente 2.000 metros cuadrados de edificabilidad; un edificio de 80 apartamentos con servicios hoteleros de 2.236 metros cuadrados de edificabilidad; 2.000 metros cuadrados de edificabilidad comercial; y 357 plazas de aparcamiento en una superficie de 12.495 metros cuadrados, aproximadamente.

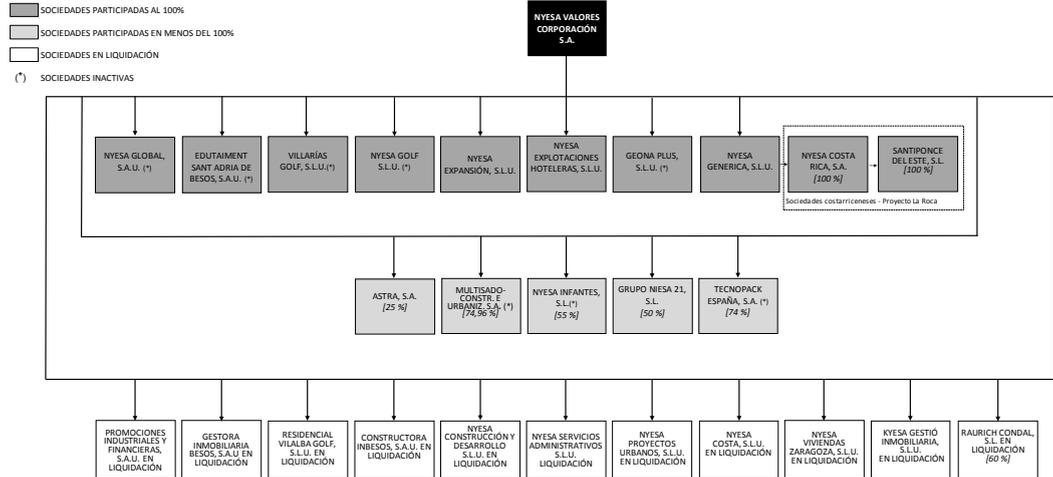
Las tendencias más significativas de los tres mercados inmobiliarios en los que opera la Sociedad y su grupo son las siguientes:

- En el mercado inmobiliario español la recuperación se está adaptando gradualmente al nuevo ciclo económico, donde la economía española muestra signos de un vigor cada vez mayor, lo que ha permitido superar el año 2017 con un crecimiento superior del 3%. En esta situación de crecimiento continuado de la demanda y de la intención de inversión, la Sociedad está trabajando para cerrar nuevos acuerdos, tanto de gestión como de comercialización de activos de terceros.
- En el mercado inmobiliario costarricense se ha experimentado un incremento del precio de la construcción que registró el pasado mes de agosto de 2017 un 6.55% en el acumulado de los últimos 12 meses.
- En el mercado inmobiliario ruso cabe destacar el mercado de la vivienda nueva moscovita que es uno de los más dinámicos del mundo, y sobre todo el de las zonas Premium. Entre los distritos más pujantes se encuentra el área donde se ubica el proyecto de la Sociedad denominado Proyecto Narvskaia.

**Sección B – Emisor y posible garantes**

**B.5** Si el emisor es parte de un grupo, una descripción del grupo y la posición del emisor en el Grupo.

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es la sociedad dominante de las siguientes sociedades a la fecha de la presente Nota de Síntesis. NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., a su vez, no se integra en ningún otro grupo de sociedades.



**B.6** Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de la presente Nota de Valores son los que se indican a continuación:

Accionista	Directas	Indirectas	Total	% sobre el capital
GRUPO GABER <sup>(1)</sup> (7)	536.186.926	-	536.186.926	27,22%
GRUPO EL DAROV <sup>(2)</sup> (7)	310.434.258	-	310.434.258	15,76%
AQUALDRE S.L. <sup>(3)</sup>	247.454.965	-	247.454.965	12,56%
FANUMCEO, S.L. <sup>(4)</sup>	106.052.128	74.662.560	180.714.688	9,17%
BANCO SANTANDER, S.A. <sup>(5)</sup>	-	126.213.149	126.213.149	6,41%
ANDREI IVANOV <sup>(7)</sup>	124.722.182	-	124.722.182	6,33%
BANTIERRA	113.934.750	-	113.934.750	5,78%
GRUPO BARTIBAS <sup>(6)</sup>	15.272.400	85.670.265	100.942.665	5,12%
FREE FLOAT	229.353.265	-	229.353.265	11,64%
	<b>1.683.410.874</b>	<b>286.545.974</b>	<b>1.969.956.848</b>	<b>100,00%</b>

(1) De acuerdo con lo previsto en el contrato de inversión, se denomina Grupo Gaber al matrimonio formado por Mikhail Gaber y Bella Gaber y su hija Inna Gaber

(2) De acuerdo con lo previsto en el contrato de inversión, se denomina Grupo Eldarov al matrimonio formado por Ruslan Eldarov y Karina Eldarova.

(3) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, la mercantil Aqualdre, S.L. está indirectamente controlada por D. Josu Miren Garmendia Goicoechea (51,45%).

(4) Fanumceo, S.L. está participada por los consejeros ejecutivos de Nyesa Valores Corporación, S.A., D. Juan Manuel Vallejo Montero (50% del capital) y D. Carlos Pinedo Torres (50% del capital), quienes a su vez ocupan el cargo de administradores mancomunados de Fanumceo, S.L.

Fanumceo, S.L. es titular indirecto a través de la sociedad Riberalia Servicios Generales, S.L. (100% del capital)

(5) Banco Santander, S.A. es titular indirecto a través de Banco Popular Español, S.A. (100% del capital)

(6) Grupo Bartibas, conformado por D. Jose Luis Bartibas Herrero, D. Jose Luis Bartibas Larragay, D. Roberto Bartibas Herrero y D. Carlos Bartibas Herrero, son titulares indirectos a través de las sociedades Inversión en Activos Urbanos, S.L., El Tajaderón, S.L. y Camino de Vistabella 147, S.L.

La mercantil Inversión en Activos Urbanos, S.L. está indirectamente participada en un 72,12% por D. Jose Luis Bartibas Herrero, D. Carlos Bartibas Herrero y D. Roberto Bartibas Herrero. Asimismo, El Tajaderón, S.L. está directamente controlada por Dña. Gloria Herrero Longás, quien es titular de una participación representativa del 83,3% de su capital social. A su vez, D. Jose Luis Bartibas Herrero es administrador único de Camino de Vistabella 147, S.L.

Los titulares del denominado Grupo Bartibas son partícipes de una Acción Concertada según comunicación remitida a la CNMV.

Con motivo de la integración de los Grupos Nyesa e Inbesós en el ejercicio 2008, los entonces socios de Nyesa (Grupo Bartibas) adquirieron acciones representativas del 96,1% del capital social de Inbesós, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital de Inbesós (hoy Nyesa Valores Corporación, S.A.). La mencionada OPA fue inadmitida a trámite por la CNMV en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de los oferentes, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada OPA y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.

(7) El Contrato de Inversión recoge a efectos informativos la existencia de un acuerdo entre los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Alexander Samodurov, para que una vez suscrita y ejecutada la ampliación de capital, aquellos cedan a éste un 10 % de las acciones suscritas de la Sociedad. En consecuencia, en el momento en que dicha cesión se efectúe, Alexander Samodurov devendrá accionista de la Sociedad y titular de 97.134.337 acciones representativas del 4,93% del capital de la Sociedad.

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

A la fecha de la presente Nota de Síntesis, Nyesa no está bajo el control, aislado o concertadamente, ni directa ni indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

**B.7**

**Información  
financiera  
fundamental  
histórica**

Los Balances de Situación consolidados auditados del Grupo NYESA para los ejercicios anuales cerrados al 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, así como a 30 de junio de 2017, que ha sido objeto de revisión limitada, son las siguientes:

ACTIVO (En euros)	30.06.2017	Var. % 2017 vs	31.12.2016	Var. % 2016 vs	31.12.2015	Var. % 2015 vs	31.12.2014
	Revisión Limitada	2016	Auditado	2015	Auditado	2014	Reexpresado
I. Inmovilizado material	6.280	-99,83%	3.644.782	-0,36%	3.657.788	-60,34%	9.224.000
II. Inversiones inmobiliarias	804.001	-98,13%	42.934.000	20,20%	35.719.000	10,81%	32.235.328
IV. Otros activos intangibles	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
V. Activos financieros no corrientes	34.462	-48,87%	67.401	-11,38%	76.060	-19,61%	94.616
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	0	0,00%	0	0,00%	0	-100,00%	1.016.527
VIII. Activos por impuestos diferidos	109	0,00%	109	0,00%	109	-99,94%	192.113
IX. Otros activos no corrientes	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>844.852</b>	<b>-98,19%</b>	<b>46.646.293</b>	<b>18,23%</b>	<b>39.452.957</b>	<b>-7,74%</b>	<b>42.762.585</b>
II. Existencias	77.657.296	-0,71%	78.213.301	3,25%	75.752.029	14,27%	66.294.238
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.068	-68,76%	25.828	274,02%	6.906	-90,86%	75.514
III. Otros activos financieros corrientes	2.286	20,64%	1.895	-89,70%	18.404	-70,77%	62.956
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	14.851	0,00%	14.851	-87,52%	118.982	-28,28%	165.900
V. Otros activos corrientes	27.075	43,16%	18.912	-97,77%	847.758	-8,37%	925.244
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	2.266.950	202,51%	749.379	77,33%	422.590	-69,18%	1.371.348
<b>Subtotal activos corrientes</b>	<b>79.976.526</b>	<b>1,21%</b>	<b>79.024.166</b>	<b>2,41%</b>	<b>77.166.669</b>	<b>12,01%</b>	<b>68.895.201</b>
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	3.150.000	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>83.126.526</b>	<b>5,19%</b>	<b>79.024.166</b>	<b>2,41%</b>	<b>77.166.669</b>	<b>12,01%</b>	<b>68.895.201</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>83.971.378</b>	<b>-33,18%</b>	<b>125.670.459</b>	<b>7,76%</b>	<b>116.619.626</b>	<b>4,44%</b>	<b>111.657.785</b>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO (En euros)	30.06.2017	Var. % 2017 vs	31.12.2016	Var. % 2016 vs	31.12.2015	Var. % 2015 vs	31.12.2014
	Revisión Limitada	2016	Auditado	2015	Auditado	2014	Reexpresado
I. Capital	14.979.202	4,62%	14.317.438	0,00%	14.317.438	488,00%	2.434.943
II. Prima de Emisión	19.671.734	53,28%	12.833.498	100,00%	12.833.498	0,00%	0
III. Reservas	(91.739.594)	0,00%	(91.739.594)	-53,98%	(199.348.634)	-25,47%	(267.472.698)
IV. Ganancias acumuladas	43.081.694	77,17%	24.316.905	-77,35%	107.373.941	39,38%	77.036.330
1. De ejercicios anteriores	24.316.905	0	0	-100,00%	1.016.527	-42,12%	1.756.373
2. Del ejercicio	18.764.789	-22,83%	24.316.905	-77,14%	106.357.413	41,28%	75.279.957
V. Menos: Valores propios	0	0	0	0,00%	0	0,00%	0
VII. Otros ajustes por valoración	4.164.124	-37,78%	6.692.875	18,40%	5.652.660	113,53%	2.647.251
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>(9.842.841)</b>	<b>-70,69%</b>	<b>(33.578.878)</b>	<b>-43,25%</b>	<b>(59.171.097)</b>	<b>-68,08%</b>	<b>(185.354.173)</b>
X. Intereses minoritarios	0	0	0	0	0	-100,00%	(1.492.005)
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(9.842.841)</b>	<b>-70,69%</b>	<b>(33.578.878)</b>	<b>-43,25%</b>	<b>(59.171.097)</b>	<b>-68,33%</b>	<b>(186.846.178)</b>
I. Derivados Pasivos	0	0	0	0,00%	0	0,00%	0
II. Deudas con entidades de crédito	17.493.967	-68,31%	55.210.044	-1,41%	55.998.422	1,22%	55.325.538
III. Otros pasivos financieros	12.250.841	-50,87%	24.937.180	44,91%	17.208.976	294,31%	4.364.335
IV. Pasivos por impuestos diferidos	0	0	0	-100,00%	(0)	0,00%	(0)
V. Provisiones	9.123.542	1,33%	9.004.149	100,00%	8.337.488	100,00%	7.869.922
VI. Otros pasivos no corrientes	960.282	-31,88%	1.409.649	0,00%	992.978	0,00%	1.017.340
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>39.828.632</b>	<b>-56,02%</b>	<b>90.561.022</b>	<b>9,72%</b>	<b>82.537.863</b>	<b>20,36%</b>	<b>68.577.135</b>
I. Derivados Pasivos	0	0	0	0,00%	0	0,00%	0
III. Deudas con entidades de crédito	15.582.563	-0,22%	15.616.581	-61,83%	40.914.186	-1,40%	41.497.096
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.060.695	-8,79%	2.259.201	-8,87%	2.478.981	-56,39%	5.684.310
V. Otros pasivos financieros	15.013.595	-56,59%	34.586.028	5,29%	32.846.892	-79,35%	159.073.335
VII. Provisiones	11.053.657	-0,62%	11.122.648	-1,54%	11.297.139	-37,55%	18.089.851
VIII. Otros pasivos corrientes	3.873.361	-24,11%	5.103.856	-10,70%	5.715.663	2,39%	5.582.237
<b>Subtotal pasivos corrientes</b>	<b>47.583.871</b>	<b>-30,72%</b>	<b>68.688.315</b>	<b>-26,34%</b>	<b>93.252.860</b>	<b>-59,44%</b>	<b>229.926.828</b>
IX. Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	6.401.715	0	0	0,00%	0	0,00%	0
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>53.985.586</b>	<b>-21,40%</b>	<b>68.688.315</b>	<b>-26,34%</b>	<b>93.252.860</b>	<b>-59,44%</b>	<b>229.926.828</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>	<b>83.971.378</b>	<b>-33,18%</b>	<b>125.670.459</b>	<b>7,76%</b>	<b>116.619.626</b>	<b>4,44%</b>	<b>111.657.785</b>

### Sección B – Emisor y posible garantes

Los Estados de Resultados consolidados auditados del Grupo Nyesa para los ejercicios anuales cerrados al 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	31.12.2016	Var. % 2016	31.12.2015	Var. % 2015	31.12.2014
	Auditado	vs 2015	Auditado	vs 2014	Reexpresado
+ Importe neto de la cifra de negocio	2.354.964	-11,92%	2.673.724	-5,49%	2.829.168
+/- Otros ingresos de la explotación	135.223	-31,65%	197.844	-2,51%	202.930
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>2.490.187</b>	<b>-43,57%</b>	<b>2.871.568</b>	<b>-8,00%</b>	<b>3.032.098</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0,00%	0	0,00%	0
- Aprovisionamientos	0	0,00%	0	0,00%	0
- Gastos de personal	(900.037)	-36,64%	(1.420.470)	10,51%	(1.285.356)
+/- Otros gastos de explotación	(922.573)	-34,29%	(1.404.072)	-53,23%	(3.001.781)
- Dotación a la amortización	(3.006)	-97,18%	(106.545)	-34,57%	(162.843)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	170.000	-163,06%	(269.601)	-5,81%	(286.228)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.510.000	-800,08%	(1.215.567)	31,60%	(923.672)
+/- Otros resultados	279.862	94,35%	4.955.513	-109,07%	(54.648.049)
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>7.134.246</b>	<b>1222,97%</b>	<b>539.259</b>	<b>-100,89%</b>	<b>(60.307.928)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.624.433</b>	<b>-182,17%</b>	<b>3.410.827</b>	<b>-105,96%</b>	<b>(57.275.830)</b>
+ Ingresos financieros	19.419.495	-82,31%	109.753.277	-28,51%	153.518.427
- Gastos financieros	(4.965.345)	-13,16%	(5.717.664)	-67,51%	(17.596.742)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	-100,00%	(72.500)	-100,00%	(2.698.765)
+/- Diferencias de cambio	13.322	0,00%	0	0,00%	0
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	225.000	0,00%	(1.016.527)	0	0
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>14.692.472</b>	<b>-85,73%</b>	<b>102.946.586</b>	<b>22,73%</b>	<b>133.222.920</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	0	0,00%	0	0,00%	(739.846)
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>24.316.905</b>	<b>-77,14%</b>	<b>106.357.413</b>	<b>-41,42%</b>	<b>75.207.245</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	0	0,00%	0	0,00%	0
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>24.316.905</b>	<b>-77,14%</b>	<b>106.357.413</b>	<b>-41,42%</b>	<b>75.207.245</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	0	0,00%	0	0,00%	0
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>24.316.905</b>	<b>-77,14%</b>	<b>106.357.413</b>	<b>-41,42%</b>	<b>75.207.245</b>
+/- Intereses minoritarios	0	0,00%	0	100,00%	(72.713)
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>24.316.905</b>	<b>-77,14%</b>	<b>106.357.413</b>	<b>-41,28%</b>	<b>75.279.957</b>

Los Estados de Resultados consolidados intermedios correspondientes tanto al tercer trimestre de 2017, que no ha sido objeto de auditoria ni de revisión limitada, como al primer semestre de 2017, que ha sido objeto de revisión limitada, con sus respectivos comparativos, se presenta a continuación:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.09.2017	Var. % 2017 vs	30.09.2016	30.06.2017	Var. % 2017 vs	30.06.2016
	No auditado	2016	No auditado	Revisión Limitada	2016	No auditado
+ Importe neto de la cifra de negocio	676.523	-61,73%	1.767.823	577.419	-48,05%	1.111.573
+/- Otros ingresos de la explotación	717.448	635,02%	97.609	47.871	-33,52%	72.009
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>1.393.971</b>	<b>-25,27%</b>	<b>1.865.432</b>	<b>625.290</b>	<b>-47,17%</b>	<b>1.183.582</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0,00%	0	0	0,00%	0
- Aprovisionamientos	0	0,00%	0	0	0,00%	0
- Gastos de personal	(610.707)	-0,20%	(611.955)	(425.878)	0,31%	(424.573)
+/- Otros gastos de explotación	(589.534)	-16,22%	(703.705)	(415.857)	5,70%	(393.443)
- Dotación a la amortización	(2.344)	3,99%	(2.254)	(1.593)	5,99%	(1.503)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.200.445		175.000	1.150.445		0
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0		0	50.000		0
+/- Otros resultados	2.898.436	4458,44%	63.584	2.182.541	3284,31%	64.490
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>2.896.296</b>	<b>-368,34%</b>	<b>(1.079.330)</b>	<b>2.539.658</b>	<b>-436,37%</b>	<b>(755.029)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.290.267</b>	<b>445,76%</b>	<b>786.102</b>	<b>3.164.948</b>	<b>638,52%</b>	<b>428.553</b>
+ Ingresos financieros	21.708.621	58,37%	13.707.459	18.456.899	62,00%	11.392.988
- Gastos financieros	(4.069.627)	13,48%	(3.586.363)	(2.856.216)	24,22%	(2.299.285)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0,00%	0	0	0,00%	0
+/- Diferencias de cambio	(13.048)		0	(18.380)		0
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.219)	-100,54%	225.000	(1.219)	-100,54%	225.000
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>17.624.727</b>	<b>70,35%</b>	<b>10.346.096</b>	<b>15.581.084</b>	<b>67,20%</b>	<b>9.318.703</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	0	0,00%	0	0	0,00%	0
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>21.914.994</b>	<b>96,86%</b>	<b>11.132.198</b>	<b>18.746.032</b>	<b>92,32%</b>	<b>9.747.256</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	0	0,00%	0	0	0,00%	0
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>21.914.994</b>	<b>96,86%</b>	<b>11.132.198</b>	<b>18.746.032</b>	<b>92,32%</b>	<b>9.747.256</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	(6.842)	0,00%	0	18.757	0,00%	157
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>21.908.152</b>	<b>96,80%</b>	<b>11.132.198</b>	<b>18.764.789</b>	<b>92,51%</b>	<b>9.747.413</b>
+/- Intereses minoritarios	0	0,00%	0	0	0,00%	0
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>21.908.152</b>	<b>96,80%</b>	<b>11.132.198</b>	<b>18.764.789</b>	<b>92,51%</b>	<b>9.747.413</b>

**B.8**

**Información financiera seleccionada pro forma.**

A continuación se presenta la Información Financiera Consolidada Pro-Forma (Balance y Cuenta de Resultados) de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes, preparada con el propósito de facilitar información acerca de cuál habría sido el impacto de la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores en el Balance y Cuenta de Resultados de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus sociedades dependientes al 30 de junio de 2017 y para el periodo terminado en esa fecha, como si la citada operación se hubiese producido a efectos del Balance Consolidado a 30 de junio de 2017 y a efectos de la Cuenta de Resultados a 1 de enero de 2017. La citada ampliación de capital se ha ejecutado tras el acuerdo de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad adoptado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 22 de diciembre de 2017, con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018.

	Estado de Situación Financiera Consolidada a 30 de Junio de 2017		Estado de Situación Financiera Consolidada Pro-Forma a 30 de Junio de 2017			
	Revisión Limitada	(1)	(2)	(3)	(4)	No auditado
<b>ACTIVO</b>						
I. Inmovilizado material	6	37	-	-	-	43
II. Inversiones inmobiliarias	804	1.002	(1.002)	-	-	804
Fondo de Comercio de Consolidación	-	-	11.886	(11.886)	-	-
IV. Otros activos intangibles	-	-	-	-	-	-
V. Activos financieros no corrientes	34	-	-	-	-	34
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	0	-	-	-	-	0
VIII. Activos por impuestos diferidos	0	13	-	-	-	13
IX. Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>845</b>	<b>1.052</b>	<b>10.884</b>	<b>(11.886)</b>	<b>-</b>	<b>895</b>
I. Existencias	77.637	3	59.397	-	-	137.027
II. Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	3	76	-	-	-	84
III. Otros activos financieros corrientes	2	-	-	-	-	2
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	13	29	-	-	-	42
V. Otros activos corrientes	27	8	-	-	-	35
VI. Efectivos y otros medios líquidos e equivalentes	2.287	35	-	-	-	2.322
Subtotal activos corrientes	79.977	171	59.397	-	-	139.548
VIII. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	3.130	-	-	-	-	3.130
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>83.127</b>	<b>171</b>	<b>59.397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.695</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>83.971</b>	<b>1.223</b>	<b>70.281</b>	<b>(11.886)</b>	<b>-</b>	<b>143.589</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>						
I. Capital	14.979	376	14.191	-	360	29.910
II. Prima de Emisión	19.672	621	43.099	-	1.081	64.463
III. Reservas	(91.745)	(242)	212	-	-	(91.745)
IV. Ganancias acumuladas	43.052	93	(93)	(11.886)	(1.442)	29.734
1. de ejercicios anteriores	24.317	91	(91)	-	-	24.317
2. del ejercicio	18.735	42	(42)	(11.886)	(1.442)	3.417
V. Menos: Valores propios	-	-	-	-	-	-
VI. Otros ajustes por valoración	4.154	-	-	-	-	4.154
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE</b>	<b>(9.843)</b>	<b>568</b>	<b>37.713</b>	<b>(11.886)</b>	<b>-</b>	<b>36.552</b>
K. Intereses minoritarios	-	-	839	-	-	839
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(9,843)</b>	<b>568</b>	<b>58.602</b>	<b>(11,886)</b>	<b>-</b>	<b>37,441</b>
II. Deudas con entidades de crédito	17.494	-	-	-	-	17.494
III. Otros pasivos financieros	12.231	-	-	-	-	12.231
IV. Pasivos por impuestos diferidos	-	-	11.679	-	-	11.679
V. Provisiones	9.124	-	-	-	-	9.124
VI. Otros pasivos no corrientes	960	-	-	-	-	960
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>39.829</b>	<b>-</b>	<b>11.679</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,508</b>
III. Deudas con entidades de crédito	13.593	236	-	-	-	13.829
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.061	340	-	-	-	2.401
V. Otros pasivos financieros	13.014	-	-	-	-	13.014
VIII. Provisiones	11.034	-	-	-	-	11.034
VIII. Otros pasivos corrientes	3.873	37	-	-	-	3.910
Subtotal pasivos corrientes	47.584	656	-	-	-	48.240
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	6.402	-	-	-	-	6.402
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>53,986</b>	<b>655</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,641</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>	<b>83,971</b>	<b>1,223</b>	<b>70,281</b>	<b>(11,886)</b>	<b>-</b>	<b>143,589</b>

	Cuenta de Resultados Consolidada del 1 de enero al 30 de Junio de 2017		Estado de Situación Financiera Consolidada Pro-Forma resultante			
	Revisión Limitada	(1)	(2)	(3)	(4)	No auditado
+ Ingreso neto de la cifra de negocio	577	-	-	-	-	577
+ Otros ingresos de la explotación	49	885	-	-	-	933
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>625</b>	<b>885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,510</b>
+ Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
- Aprovisionamiento	-	-	-	-	-	-
- Gastos de personal	(426)	(753)	-	-	-	(1,179)
+ Otros gastos de explotación	(416)	(39)	-	-	(1,457)	(1,912)
- Deterioro a la amortización	(2)	(8)	-	-	-	(10)
+ Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1,190	-	-	(11,893)	-	(10,743)
+ Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	50	-	-	-	-	50
+ Otros resultados	2,183	-	-	-	-	2,183
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>2,540</b>	<b>(900)</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>(11,611)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>3,165</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>(10,101)</b>
+ Ingresos financieros	13,425	-	-	-	-	13,425
- Gastos financieros	(2,856)	(30)	-	-	-	(2,886)
+ Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
+ Diferencia de cambio	(18)	-	-	-	-	(18)
+ Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3)	-	-	-	-	(3)
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>15,581</b>	<b>(30)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,551</b>
+ Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan según el método de la participación	-	-	-	-	-	-
+ Resultado de la enajenación de activos no corrientes o valoración de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no incluidos dentro de las actividades interrumpidas (neto)	-	-	-	-	-	-
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>18,746</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>5,451</b>
+ Impuesto sobre beneficios	-	(14)	-	-	-	(14)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>18,746</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>5,437</b>
+ Resultado derivado de emisiones de las acciones no registradas (neto)	19	-	-	-	-	19
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>18,765</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>5,455</b>
+ Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>18,765</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>(11,893)</b>	<b>(1,457)</b>	<b>5,455</b>

Sección B – Emisor y posible garantes		
B.9	Estimación de beneficios	No procede, la Sociedad no incluye estimaciones de beneficios
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica	<p>Los informes de auditoría de las cuentas individuales y consolidadas correspondientes a los periodos 2014, 2015 y 2016 fueron emitidos por la firma BDO AUDITORES, S.L. con opinión favorable, sin salvedad alguna, pero con párrafos de énfasis comunes en los tres ejercicios, relativos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Situación de desequilibrio patrimonial como consecuencia del deterioro de su situación financiera, presentando las siguientes situaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. En 2016, un patrimonio negativo de 19.111 miles de euros encontrándose en causa de disolución y estando obligada a reducir su capital, un fondo de maniobra negativo de 59.755 miles de euros y deudas por importe de 19.137 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas, y el Grupo presentaba un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 33.578 miles de euros.</li> <li>b. En 2015, un patrimonio negativo de 37.477 miles de euros encontrándose en causa de disolución y estando obligada a reducir su capital, un fondo de maniobra negativo de 49.478 miles de euros y unas deudas por importe de 40.832 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas, y el Grupo presentaba un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 59.171 miles de euros</li> <li>c. En 2014, un patrimonio negativo de 172.637 miles de euros, un fondo de maniobra negativo de 179.048 miles de euros y unas deudas por importe de 41.415 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas., y el Grupo presentaba un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 190.760 miles de euros.</li> </ul> </li> <li>(ii) la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo se tuvieron en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que estaban basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparable, y por ello era posible que ocurrieran acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro que obligaran a modificarlas.</li> <li>(iii) la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general de la Sociedad estaba vencida a fecha de formulación de las cuentas anuales y era exigible. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas.</li> <li>(iv) como consecuencia del inicio del proceso de liquidación o la liquidación efectiva de 14 sociedades del Grupo a fecha de emisión de este informe, éstas han sido excluidas del perímetro de consolidación por entenderse que se ha perdido el control sobre ellas.</li> </ul> <p>Con carácter adicional a los precitados párrafos de énfasis comunes a los tres ejercicios (2014, 2015 y 2016), de forma particular se incluyeron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) En el informe de auditoría de las cuentas individuales y consolidadas correspondiente a al periodo 2014, se indicó que la Sociedad Nyesa Servicios Generales, S.L., fusionada con Nyesa Valores Corporación, S.A. durante el ejercicio, tuvo conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 miles de euros por parte de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la administración concursal de la sociedad del Grupo y sus administradores manifestaron su disconformidad con esta reclamación encontrándose en trámite los correspondientes recursos judiciales que se encuentran pendientes de resolución y existiendo una incertidumbre sobre el desenlace final del proceso.</li> <li>(ii) En los informes de auditoría de las cuentas individuales y consolidadas correspondientes a los periodos 2014, 2015, se indicó que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogieron al artículo 5.3 (hoy 5 bis) de la Ley 22/2003 de 9 de julio, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de las acciones de la Sociedad dominante, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. La ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, junto con el impacto en los fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda, permitirá a la Sociedad Dominante y al Grupo restituir sus fondos propios.</li> <li>(iii) En el informe de auditoría de las cuentas individuales y consolidadas correspondiente a al periodo 2016, se indicó que los administradores de la Sociedad dominante reformularon las cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2016 con fecha 28 de abril de 2017 con motivo del acuerdo alcanzado con el inversor extranjero el 27 de abril de 2017.</li> </ul>

<b>Sección B – Emisor y posible garantes</b>		
<b>B.11</b>	<b>Si el capital de explotación no es suficiente, inclúyase explicación.</b>	Con la información disponible hasta la fecha de la Nota de Valores, la Sociedad considera que el capital circulante del que dispone el Grupo en la actualidad, unido al capital que espera generar por el curso ordinario de sus negocios así como al proveniente de la Línea de Capital de GEM, o eventualmente de la Línea de Crédito, serán suficientes para atender las obligaciones de pago del Grupo durante los próximos 12 meses.
<b>Sección C – Valores</b>		
<b>C.1</b>	<b>Descripción del tipo y de la clase de valores ofertados y/o admitidos a cotización, incluido, en su caso, el número de identificación del valor</b>	<p>Las 971.343.366 acciones (las “Acciones Nuevas”) para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis, son acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las restantes acciones en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Acciones Nuevas participarán de los beneficios sociales y en el reparto del patrimonio resultante de una eventual liquidación de la Sociedad en idénticas condiciones que el resto de las acciones en circulación. Dichas acciones no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas acciones ordinarias.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN provisional ES0150480137 a las Acciones Nuevas representativas del 49,31% del capital de la Sociedad tras la ampliación de capital (97,27% antes de la ampliación) emitidas en el aumento de capital social mediante aportación no dineraria por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y efectivo de 58.280.601,96 euros (la Ampliación de Capital”).</p> <p>No obstante, las Nuevas Acciones, una vez que sean admitidas a cotización, equiparán su Código ISIN con el de las acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través el Sistema de Interconexión Bursátil (SIB), y, por tanto, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0150480111).</p>
<b>C.2</b>	<b>Divisa de emisión</b>	Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.
<b>C.3</b>	<b>Número de acciones emitidas y desembolsadas y el valor nominal</b>	A la fecha de la presente Nota de Valores el capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. asciende a 29.549.352,73 euros, representado por 1.969.956.848 acciones, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas.
<b>C.4</b>	<b>Descripción de los derechos vinculados a los valores</b>	Las Acciones Nuevas atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad en circulación desde la fecha en que quedaron inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus entidades participantes. En particular, gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y derecho a dividendo, derecho de asistencia y voto en las juntas generales, derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles, derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación y derecho de información.
<b>C.5</b>	<b>Descripción la libre transmisibilidad de los valores</b>	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y 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 demás normativa de desarrollo.

<b>Sección B – Emisor y posible garantes</b>		
C.6	<b>Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado</b>	<p>La Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).</p> <p>La cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. ha permanecido suspendida desde el día 29 de septiembre de 2011, fecha en la que la Comisión Nacional del Mercado de Valores suspendió cautelarmente la cotización de las acciones tras la solicitud de acogimiento al artículo 5.bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de 14 de sus sociedades filiales.</p> <p>No obstante, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha acordado en fecha 22 de diciembre de 2017 el levantamiento, con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018, de la suspensión cautelar de la negociación de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. admitidas a cotización.</p> <p>Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas tenga lugar el día 22 de enero de 2018.</p>
C.7	<b>Descripción de la política de dividendos.</b>	<p>Nyesa no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo. En cualquier caso, la política de distribución de dividendos y su importe son fijados por la Junta General de Accionistas a propuesta de su Consejo de Administración.</p>

**Sección D – Riesgos**

<p><b>D.1</b></p>	<p><b>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</b></p>	<p><b>1. Factores de Riesgo ligados al emisor</b></p> <p><b>Riesgo de la posibilidad de liquidación</b> La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.</p> <p><b>Riesgo por la deuda vencida e impagada</b> La deuda del Grupo que a 30 de junio de 2017 se encontraba vencida e impagada es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créditos contra la masa por importe 559 miles de euros, que se prevé sean atendidos en un único pago a realizar en el mes de febrero de 2018.</li> <li>▪ Créditos con privilegio general por importe de 3.262 miles de euros.</li> <li>▪ Créditos con privilegio especial por importe de 15.718 miles de euros. . La Sociedad no prevé salidas de flujos para atender esta deuda hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.</li> </ul> <p><b>Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, fianzamientos, avales)</b> El Grupo ha prestado fianzamientos o garantías a sociedades excluidas del perímetro de consolidación (en fase de liquidación), por importe de 59.742 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha recibido fianzamientos o garantías de partes vinculadas por importe de 114.611 miles de euros, de los cuales 35.500 miles de euros lo son a la Sociedad y sociedades dependientes (perímetro de consolidación), y el resto (79.111 miles de euros) se corresponde a fianzamientos a sociedades en liquidación. Hay registradas Provisiones Corrientes por importe de 11.053 miles de euros, y en cuanto a las Provisiones No Corrientes hay registrado un importe de 9.124 miles de euros tras la aplicación de la quita y espera, y su pago se contempla en el Plan de Viabilidad Actualizado.</p> <p><b>Riesgo de no Cumplir con el Plan de Viabilidad</b> La actualización del Plan de Viabilidad para los ejercicios 2017, 2018 y 2019 (en adelante el “Plan de Viabilidad Actualizado”) contiene como hitos principales los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desarrollo del Proyecto Narvskaja (Véase mayor detalle en el apartado B.4 de esta Nota de Síntesis).</li> <li>▪ Desarrollo del Proyecto La Roca en Costa Rica.</li> <li>▪ La desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases.</li> <li>▪ Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.</li> <li>▪ Línea de Crédito que dimana del Contrato de Inversión (véase mayor detalle en el apartado B.4 de esta Nota de Síntesis), por importe de 4.000 miles de euros.</li> <li>▪ Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.</li> </ul> <p>En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad,” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa</b></li> <li>b. <b>Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica</b></li> <li>c. <b>Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaja, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.</b></li> </ol> <p><b>Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo del Proyecto La Roca en Costa Rica</b> Todavía no se ha conseguido la financiación necesaria para el desarrollo del proyecto, habida cuenta la fuerte restricción crediticia experimentada en los últimos años. En este entorno, se ha readaptado el Proyecto para su desarrollo por fases al objeto de facilitar la obtención de la financiación necesaria.</p> <p><b>Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica</b> Los proyectos inmobiliarios titularidad de la Sociedad y radicados en Costa Rica tienen un valor de 138.521 miles de euros, según informe de valoración a 30 de junio de 2017. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos a 30 de junio de 2017 es de 73.984 miles de euros.</p> <p><b>Riesgo de no prorrogar el contrato de Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante, GEM GYF) más allá del ejercicio 2022.</b> En el Plan de Viabilidad se prevé la suscripción de sucesivas ampliaciones de capital por parte de la firma internacional GEM Capital SAS. El hecho de que llegado el plazo de vencimiento de este contrato (31 de diciembre de 2022) no se consiguiera su prórroga, tendría un impacto negativo de cara a los recursos financieros previstos por la Sociedad.</p>
-------------------	---	--

	<p><b>Existencia de accionistas significativos</b> Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en el apartado B.6 de la presente Nota de Valores. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.</p> <p><b>Riesgo de abandono transcurrido el periodo de permanencia (“Lock-Up”)</b> Los accionistas mayoritarios de la sociedad Marma, S.A., Mikhail Gaber, Bella Gaber, Inna Gaber, Ruslan Eldarov, Karina Eldarova y Andrei Ivanov, (en adelante “Sres. Gaber”, “Sres. Eldarov” y “Sr. Ivanov”) han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de la Sociedad de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores. Existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad, así como de desinversión inmediata tras la ejecución de la citada ampliación de capital del 50 por 100 de las acciones que no se encuentra sujeto al citado periodo de permanencia.</p> <p><b>Operaciones vinculadas</b> La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado, con la salvedad del préstamo por importe de 3.467 miles de euros concedido al Grupo por el accionista Riberalia Servicios Generales, S.L.U., que en la actualidad no devenga intereses por enmarcarse dentro del apoyo financiero llevado a cabo por determinados accionistas significativos.</p> <p><b>Riesgo de tipo de interés</b> La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo.</p> <p><b>Riesgo de tipo de cambio</b> Existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar, el rublo, y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.</p> <p><b>Riesgos de daños</b> Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.</p> <p><b>Inspecciones de las autoridades tributarias competentes</b> Con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por Nyesa. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.</p> <p><b>Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección</b> La actividad de Grupo Nyesa depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.</p> <p><b>Riesgo de no disponer de Auditor Interno</b> La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.</p> <p><b>Riesgo de impacto de la NIIF 9 en los estados financieros</b> A la fecha de la presente Nota de Valores no se tiene una estimación del impacto cuantitativo que la entrada en vigor de dicha norma tendrá a 1 de enero de 2018, si bien, no se espera un impacto significativo dada la tipología de activos y, principalmente, pasivos financieros que mantiene la sociedad.</p> <p><b>Riesgo de limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b> Dado que la Sociedad dispone de bases imponibles negativas por 213.035 miles de euros, el endurecimiento de la normativa dificulta la aplicación de estas bases a futuro.</p> <p><b>2. Riesgos específicos del sector inmobiliario</b></p> <p><b>Pérdida de valor de los activos inmuebles</b> En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables.</p> <p><b>Evolución de las variables asociadas a la actividad</b> La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda.</p> <p><b>Competencia en el sector inmobiliario</b> La crisis económica sufrida ha provocado un drástico cambio en el sector inmobiliario en el que han irrumpido con fuerza las entidades financieras. La imposibilidad de Grupo Nyesa de competir con éxito con este tipo de operadores le ha llevado a adaptar su actividad inmobiliaria, reconduciéndola desde el desarrollo de proyectos propios a los servicios de gestión integral de proyectos de terceros</p>
--	--

<b>Sección D – Riesgos</b>		
		<p><b>Marco Regulatorio</b> La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad.</p> <p><b>Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado</b> Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría verse forzada a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.</p> <p><b>Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia</b> La Sociedad prevé que la actividad del Grupo en el ejercicio 2018 se desarrolle en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad.</p> <p><b>Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias</b> Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La ilíquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.</p> <p><b>Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo</b> La Sociedad es un sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que la Sociedad tiene implantado, sin perjuicio de todo ello, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer</p>
<b>D.3</b>	<b>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores</b>	<p><b>Riesgos relacionados con la estructura accionarial</b> Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en el punto B.6 de la Nota de Síntesis. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad. En virtud del Contrato de Inversión suscrito el 27 de abril de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los entonces accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. (Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov) y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar, se reconoce a los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov la posibilidad de nombrar un nuevo consejero por cada 15% de participación en la Sociedad, así como a mantenerlo en tanto en cuanto mantengan el 5% de participación en la misma. Dicho Contrato de Inversión también reconoce a NAI Becar, que será el responsable máximo del desarrollo del proyecto Narvskaia, el derecho a designar un Consejero, si bien se prevé igualmente el compromiso de NAI Becar de que dicho consejero dimita en el supuesto de que la participación de la Sociedad en el Proyecto Narvskaia disminuya por debajo del 50%.</p> <p><b>Riesgo por volatilidad del precio de la acción</b> No puede asegurarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o similar al último precio que alcanzaron antes de la suspensión. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p><b>Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión</b> Las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p><b>Riesgo de Dilución para los accionistas actuales</b> Los accionistas anteriores a la ejecución de la Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota de Valores vieron diluida su participación en un 49,31%, pasando a representar un 50,69%. La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p><b>Riesgo de distribución de dividendos</b> Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo</p>

**Sección D – Riesgos**

**Riesgo de ventas de acciones por parte de accionistas significativos tras la ampliación**

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad por parte de accionistas significativos tras la presente ampliación de capital no sujetos a compromisos de permanencia, o la percepción en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de la Sociedad de aumentar su capital mediante futuras emisiones.

**Riesgo de permanencia ("lock up")**

Los accionistas mayoritarios de la sociedad Marma, S.A. (Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov) han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores. A continuación se detalla el número de acciones sujetas al mencionado compromiso:

	Nº Acciones sujetas a compromiso "lock-up"	% capital
Mikhail Gaber	120.373.296	6,11%
Bella Gaber	98.223.181	4,99%
Inna Gaber	49.496.986	2,51%
Ruslan Eldarov	105.716.086	5,37%
Karina Eldarov	49.501.043	2,51%
Andrei Ivanov	62.361.091	3,17%
<b>TOTAL</b>	<b>485.671.683</b>	<b>24,65%</b>

Los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov podrían vender inmediatamente el 50 por 100 de las acciones de la Sociedad de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 27 de julio de 2017, existiendo solo el citado compromiso de permanencia por el restante 50 por 100 de las acciones.

Asimismo, existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.

Sección E - Oferta																																																		
E.1	Ingresos netos y gastos totales de la emisión/oferta	<p>La Ampliación de Capital no ha supuesto desembolso de efectivo dado que se ha suscrito y desembolsado íntegramente mediante aportaciones no dinerarias (véase E.2a).</p> <p>Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las Acciones Nuevas (excluyendo IVA) ascienden aproximadamente a 1.571 miles de euros, por lo que representan aproximadamente un 2,70 % de la ampliación realizada.</p>																																																
E.2a	Motivos de la oferta, y destino de los ingresos	<p>La ampliación de capital a la que se refiere la presente Nota de Valores es parte integrante del contrato de inversión (en adelante, el “Contrato de Inversión”) suscrito el pasado 27 de abril de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar, que tiene por objeto regular (i) la Ampliación de Capital sobre la que versa la presente Nota de Valores y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 4 millones de euros.</p> <p>La Ampliación de Capital fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de julio de 2017, en primera convocatoria, consistente en el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, mediante la emisión de 971.343.366 Acciones Nuevas, de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,045 euros por acción, y suscritas en su totalidad por las personas que se identifican en el cuadro siguiente, y que eran los titulares del 98,12% de las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. que han sido objeto de aportación al capital de Nyesa Valores Corporación, S.A.:</p> <table border="1" data-bbox="496 1055 1393 1317"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº Acciones Marma aportadas</th> <th>Nº Acciones Nyesa suscritas</th> <th>Valor Nominal (€)</th> <th>Prima de Emisión (€)</th> <th>Aportación total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mikhail Gaber</td> <td>29.672</td> <td>240.746.592</td> <td>3.611.198,88</td> <td>10.833.596,64</td> <td>14.444.795,52</td> </tr> <tr> <td>Bella Gaber</td> <td>24.212</td> <td>196.446.362</td> <td>2.946.695,43</td> <td>8.840.086,29</td> <td>11.786.781,72</td> </tr> <tr> <td>Inna Gaber</td> <td>12.201</td> <td>98.993.972</td> <td>1.484.909,58</td> <td>4.454.728,74</td> <td>5.939.638,32</td> </tr> <tr> <td>Ruslan Eldarov</td> <td>26.059</td> <td>211.432.172</td> <td>3.171.482,58</td> <td>9.514.447,74</td> <td>12.685.930,32</td> </tr> <tr> <td>Karina Eldarov</td> <td>12.202</td> <td>99.002.086</td> <td>1.485.031,29</td> <td>4.455.093,87</td> <td>5.940.125,16</td> </tr> <tr> <td>Andrei Ivanov</td> <td>15.372</td> <td>124.722.182</td> <td>1.870.832,73</td> <td>5.612.498,19</td> <td>7.483.330,92</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>119.718</b></td> <td><b>971.343.366</b></td> <td><b>14.570.150,49</b></td> <td><b>43.710.451,47</b></td> <td><b>58.280.601,96</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>La ejecución del aumento de capital quedó supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, hecho que se ha producido mediante acuerdo adoptado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de fecha 22 de diciembre de 2017, con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018.</p> <p>Tratándose de una ampliación de capital no dineraria, la misma no ha generado de forma directa ingresos para la Sociedad, si bien sí que ha conllevado la integración del Proyecto Narvskaja en el seno de la Sociedad, y con ello la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento de la situación de equilibrio patrimonial del Grupo (a nivel individual, la Sociedad ya ha recuperado el equilibrio a 30 de septiembre de 2017); 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad; y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente como es el ruso.</p> <p>El Proyecto Narvskaja consiste en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú, con una edificabilidad de aproximada de 39.867 metros cuadrados construidos.</p> <p>En este entorno, sobre el complejo de edificios actualmente existente, se pretende desarrollar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un complejo de 420 unidades de apartamentos para la venta, con una edificabilidad total de 33.631 metros cuadrados.</li> <li>○ Un edificio de oficinas de aproximadamente 2.000 metros cuadrados de edificabilidad.</li> <li>○ Un edificio de 80 apartamentos con servicios hoteleros de 2.236 metros cuadrados de edificabilidad.</li> <li>○ 2.000 metros cuadros de edificabilidad comercial.</li> <li>○ 357 plazas de aparcamiento en una superficie de 12.495 metros cuadrados, aproximadamente.</li> </ul>		Nº Acciones Marma aportadas	Nº Acciones Nyesa suscritas	Valor Nominal (€)	Prima de Emisión (€)	Aportación total (€)	Mikhail Gaber	29.672	240.746.592	3.611.198,88	10.833.596,64	14.444.795,52	Bella Gaber	24.212	196.446.362	2.946.695,43	8.840.086,29	11.786.781,72	Inna Gaber	12.201	98.993.972	1.484.909,58	4.454.728,74	5.939.638,32	Ruslan Eldarov	26.059	211.432.172	3.171.482,58	9.514.447,74	12.685.930,32	Karina Eldarov	12.202	99.002.086	1.485.031,29	4.455.093,87	5.940.125,16	Andrei Ivanov	15.372	124.722.182	1.870.832,73	5.612.498,19	7.483.330,92	<b>Total</b>	<b>119.718</b>	<b>971.343.366</b>	<b>14.570.150,49</b>	<b>43.710.451,47</b>	<b>58.280.601,96</b>
	Nº Acciones Marma aportadas	Nº Acciones Nyesa suscritas	Valor Nominal (€)	Prima de Emisión (€)	Aportación total (€)																																													
Mikhail Gaber	29.672	240.746.592	3.611.198,88	10.833.596,64	14.444.795,52																																													
Bella Gaber	24.212	196.446.362	2.946.695,43	8.840.086,29	11.786.781,72																																													
Inna Gaber	12.201	98.993.972	1.484.909,58	4.454.728,74	5.939.638,32																																													
Ruslan Eldarov	26.059	211.432.172	3.171.482,58	9.514.447,74	12.685.930,32																																													
Karina Eldarov	12.202	99.002.086	1.485.031,29	4.455.093,87	5.940.125,16																																													
Andrei Ivanov	15.372	124.722.182	1.870.832,73	5.612.498,19	7.483.330,92																																													
<b>Total</b>	<b>119.718</b>	<b>971.343.366</b>	<b>14.570.150,49</b>	<b>43.710.451,47</b>	<b>58.280.601,96</b>																																													

E.3	<b>Condiciones de la oferta</b>	No procede.
E.4	<b>Intereses importantes para la emisión/oferta,</b>	No procede. No existe ningún interés importante para la oferta distinto a los descritos.
E.5	<b>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</b>	No procede dado que las Acciones Nuevas son de nueva emisión.
E.6	<b>Dilución inmediata resultante de la oferta.</b>	Los accionistas anteriores a la ejecución de ésta ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de julio de 2017, han visto diluida su participación en un 49,31%, pasando a representar un 50,69%.
E.7	<b>Gastos estimados para el inversor.</b>	<p>La Sociedad no ha repercutido gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas ni se han devengado gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes autorizadas, que han sido abonados por la Sociedad.</p> <p>No obstante, las entidades depositarias que llevan cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas en las páginas web del Banco de España y de la CNMV, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración y custodia que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.</p>

## **II. FACTORES DE RIESGO**

### **(i) Riesgos relacionados con la estructura accionarial**

Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en punto B.6 de la Nota de Síntesis. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad.

En virtud del Contrato de Inversión suscrito el 27 de abril de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los entonces accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. (Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov) y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar, se reconoce a los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov la posibilidad de nombrar un nuevo consejero por cada 15% de participación en la Sociedad, así como a mantenerlo en tanto en cuanto mantengan el 5% de participación en la misma. Dicho Contrato de Inversión también reconoce a NAI Becar, que será el responsable máximo del desarrollo del proyecto Narvskaaia, el derecho a designar un Consejero, si bien se prevé igualmente el compromiso de NAI Becar de que dicho consejero dimita en el supuesto de que la participación de la Sociedad en el Proyecto Narvskaaia disminuya por debajo del 50%.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el número de consejeros sea el que resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de Consejeros Independientes represente, al menos, un tercio del total de los Consejeros (en la actualidad hay 4 de 7 con lo que el porcentaje de Consejeros Independientes es superior al 50%).

### **(ii) Riesgo por volatilidad del precio de la acción**

No puede asegurarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o similar al último precio que alcanzaron antes de la suspensión. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

### **(iii) Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión**

Las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

### **(iv) Riesgo de Dilución para los accionistas actuales**

Los accionistas anteriores a la ejecución de la Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota de Valores vieron diluida su participación en un 49,31%, pasando a representar un 50,69%. La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

**(v) Riesgo de distribución de dividendos**

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo

**(vi) Riesgo de ventas de acciones por parte de accionistas significativos tras la ampliación**

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad por parte de accionistas significativos tras la presente ampliación de capital no sujetos a compromisos de permanencia, o la percepción en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de la Sociedad de aumentar su capital mediante futuras emisiones.

**(vii) Riesgo de permanencia ("lock up")**

Los accionistas mayoritarios de la sociedad Marma, S.A. (Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov) han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores.

A continuación se detalla el número de acciones a las que alcanza el mencionado compromiso:

	<b>Nº Acciones sujetas a compromiso "lock-up"</b>	<b>% capital</b>
Mikhail Gaber	120.373.296	6,11%
Bella Gaber	98.223.181	4,99%
Inna Gaber	49.496.986	2,51%
Ruslan Eldarov	105.716.086	5,37%
Karina Eldarov	49.501.043	2,51%
Andrei Ivanov	62.361.091	3,17%
<b>TOTAL</b>	<b>485.671.683</b>	<b>24,65%</b>

Existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.

Asimismo, existe el riesgo de desinversión inmediata tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 27 de julio de 2017, del 50 por 100 de las acciones titularidad de los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov que no se encuentra sujeto al citado periodo de permanencia.



### III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO UE Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES

**1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.**

Don Juan Manuel Vallejo Montero y Don Carlos Pinedo Torres, ambos en nombre y representación del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., asumen la responsabilidad por el contenido de la presente Nota de Valores, cuyo formato se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) Nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004.

Don Juan Manuel Vallejo Montero, está facultado para suscribir la presente Nota de Valores, en su calidad de Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración con facultades delegadas, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, de fecha 28 de junio de 2016, con el número 1.325 de su protocolo, así como en virtud del acuerdo adoptado por Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en su reunión de 19 de diciembre de 2017.

Don Carlos Pinedo Torres, está facultado para suscribir la presente Nota de Valores, en su calidad de Director General y Apoderado, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, de fecha 16 de octubre de 2008, con el número 2.668 de su protocolo, así como en virtud del acuerdo adoptado por Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en su reunión de 19 de diciembre de 2017.

**1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

Don Juan Manuel Vallejo Montero y Don Carlos Pinedo Torres, ambos en nombre y representación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aseguran que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### 2. FACTORES DE RIESGO

Ver Sección II anterior.

### 3. INFORMACIÓN ESENCIAL

**3.1. Declaración sobre el capital circulante. Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital de explotación es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital de explotación adicional que necesita.**

Con la información disponible hasta la fecha de la Nota de Valores, la Sociedad considera que el capital circulante del que dispone el Grupo en la actualidad, unido al capital que espera generar por el curso ordinario de sus negocios así como al proveniente de la Línea de Capital de GEM, o eventualmente de la Línea de Crédito, serán suficientes para atender las obligaciones de pago del Grupo durante los próximos 12 meses.

### 3.2. Capitalización y endeudamiento

#### Capitalización

La tabla siguiente recoge la capitalización y el patrimonio neto consolidados de la Sociedad a 31 de octubre de 2017 (datos no auditados) con un comparativo pro forma que contempla el efecto de la ejecución de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores:

	<u>31/10/2017</u>	<u>31/10/2017</u>
	<u>No auditada</u>	<u>pro forma (*)</u>
<b>CAPITALIZACIÓN</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(miles €)</b>
<b>A. Deuda financiera corriente</b>	<b>19.424</b>	<b>19.424</b>
Garantizada	18.818	18.818
Asegurada	-	-
No garantizada/No asegurada	606	606
<b>B. Deuda Financiera no corriente</b>	<b>42.734</b>	<b>42.734</b>
Garantizada	18.236	18.236
Asegurada	-	-
No garantizada/No asegurada	24.498	24.498
<b>C. Patrimonio Neto</b>	<b>-8.639</b>	<b>49.642</b>
Capital	14.979	29.549
Prima de emisión	19.672	63.382
Reservas	-91.740	-91.740
Ganancias acumuladas de ejercicios anteriores	24.317	24.317
Resultado atribuido a la sociedad dominante	21.231	21.231
Otros ajustes por valoración	2.901	2.901
<b>D. Deuda asociada a activos destinados a la venta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO (A+B+C+D)</b>	<b>53.519</b>	<b>111.800</b>

(\*) Pro forma contemplando la ejecución de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores

El Capital Social aprobado e inscrito en el Registro Mercantil a fecha actual asciende a 29.549.352,73 euros, representado por 1.969.956.848 acciones de 0,015 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

### Endeudamiento

La siguiente tabla muestra el endeudamiento consolidado de la Sociedad a 31 de octubre de 2017 (datos no auditados) con un comparativo pro forma que contempla el efecto de la ejecución de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores:

	31/10/2017	31/10/2017
	No auditada	pro forma (*)
ENDEUDAMIENTO	(miles €)	(miles €)
<b>A. Total deuda financiera corriente</b>	<b>19.424</b>	<b>19.424</b>
Endeudamiento bancario corriente	15.576	15.576
Otras deudas financieras corrientes	3.849	3.849
<b>B. Total deuda financiera no corriente</b>	<b>42.734</b>	<b>42.734</b>
Endeudamiento bancario no corriente	17.912	17.912
Otras deudas financieras no corrientes	24.821	24.821
<b>C. Liquidez</b>	<b>1.947</b>	<b>1.947</b>
Efectivo y otros medios líquidos	1.945	1.945
Otros activos financieros corrientes	2	2
<b>D. Activo financiero no corriente</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO (A+B)</b>	<b>62.158</b>	<b>62.158</b>
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO (A+B-C-D)</b>	<b>60.177</b>	<b>60.177</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>4.665</b>	<b>4.665</b>

(\*) Pro forma contemplando la ejecución de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores

Asimismo, cabe destacar que el Grupo a 31 de octubre de 2017 (datos no auditados) ha prestado **afianzamientos** o garantías a sociedades excluidas del perímetro de consolidación por encontrarse en fase de liquidación, por importe de 59.742 miles de euros. El registro de estos afianzamientos se ha llevado a cabo del siguiente modo:

- Con respecto a 18.898 miles de euros en las que existe garantía prendaria o hipotecaria, se ha calculado una provisión restando al pasivo considerado el valor de ejecución del activo en garantía, por lo que han sido registrados como créditos contingentes en "Provisiones corrientes" por 5.546 miles de euros. No obstante, en el momento en que en su caso decaigan las contingencias que puedan suponer la conversión de estos afianzamientos en créditos concursales, se aplicará la quita y espera que les corresponda, siendo por tanto el riesgo máximo de necesidad de caja



para la Sociedad de 1.664 miles de euros.

- Con respecto a 40.844 miles de euros, la Sociedad ha aplicado los efectos del convenio de acreedores (quita y espera) y se encuentran provisionados dentro de las “Provisiones no corrientes” por importe de 10.426 miles de euros.

En cuanto a las Provisiones Corrientes, además de los 5.546 miles de euros citados anteriormente, hay registrado un importe de 4.736 miles de euros conformado por:

- 2.558 miles de euros litigio con un tercero (Akasvayu, S.L., ver para más detalle apartado 20.8)
- 1.442 miles de euros registrados por una posible contingencia consecuencia de una antigua permuta
- 86 miles de euros registrados por posibles recargos e intereses derivados de deudas con la Administración Pública.
- 650 miles de euros correspondientes a litigios menores con terceros.

El sumatorio de estas Provisiones Corrientes asciende a 10.282 miles de euros, y su pago no se contempla en el Plan de Viabilidad Actualizado, en tanto en cuanto no puede reverse cuando decaerán las contingencias que puedan suponer su conversión en créditos concursales, y consiguiente aplicación de la quita y espera que les corresponda, siendo por tanto el riesgo máximo de necesidad de caja para la compañía de 3.085 miles de euros.

En cuanto a las Provisiones No Corrientes, además de los 10.426 miles de euros citados anteriormente, hay registrado un importe de 1.906 miles de euros correspondiente a las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales.

El sumatorio de estas Provisiones No Corrientes asciende a 12.332 miles de euros tras la aplicación de la quita y espera, y su pago se contempla en el Plan de Viabilidad Actualizado.

Asimismo destacar que en el cierre a 31 de octubre de 2017 (no auditado) respecto del cierre de 30 de septiembre de 2017 (no auditado) se contemplan los nuevos vencimientos de las deudas asociadas a los proyectos de Costa Rica, lo que ha supuesto una reclasificación de la *deuda financiera corriente* a la *deuda financiera no corriente* por importe de 13.688 miles de euros. Adicionalmente, se ha conseguido financiación adicional para dichos proyectos por importe de 1.227 miles de euros con vencimiento en el largo plazo.

### **3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en el aumento de Capital**

No procede. No existe ningún interés importante para la oferta distinto a los descritos.

### **3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos**

La Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota de Valores es parte integrante del Contrato de Inversión suscrito el pasado 27 de abril de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar, que tiene por objeto regular (i) el aumento de capital sobre el que versa el presente informe y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 4 millones de euros.

La búsqueda de nuevos mercados en los que desarrollar y ampliar el negocio de la Sociedad y su grupo ha llevado a la suscripción del citado Contrato de Inversión, que supone incorporar al área internacional la participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en la ciudad rusa de Moscú.

La Ampliación de Capital fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de julio de 2017, en primera convocatoria, consistente en el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión de 971.343.366 Acciones Nuevas, de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,045 euros por acción, y suscritas en su totalidad por las personas que se identifican en el cuadro siguiente, y que eran los titulares del 98,12% de las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. que han sido objeto de aportación al capital de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

	Nº Acciones Marma aportadas	Nº Acciones Nyesa suscritas	Valor Nominal (€)	Prima de Emisión (€)	Aportación total (€)
Mikhail Gaber	29.672	240.746.592	3.611.198,88	10.833.596,64	14.444.795,52
Bella Gaber	24.212	196.446.362	2.946.695,43	8.840.086,29	11.786.781,72
Inna Gaber	12.201	98.993.972	1.484.909,58	4.454.728,74	5.939.638,32
Ruslan Eldarov	26.059	211.432.172	3.171.482,58	9.514.447,74	12.685.930,32
Karina Eldarov	12.202	99.002.086	1.485.031,29	4.455.093,87	5.940.125,16
Andrei Ivanov	15.372	124.722.182	1.870.832,73	5.612.498,19	7.483.330,92
<b>Total</b>	<b>119.718</b>	<b>971.343.366</b>	<b>14.570.150,49</b>	<b>43.710.451,47</b>	<b>58.280.601,96</b>

El contravalor del aumento de capital fueron 119.718 acciones representativas del 98,12% del capital social de la sociedad rusa Marma, S.A., de 100 rublos (1,54 € aproximadamente) de valor nominal cada una. De conformidad con el tipo de emisión y el valor unitario de las acciones aportadas, la relación de canje ha sido de 8.113,59 acciones de la Sociedad por cada acción de Marma, S.A. aportada.

Marma, S.A. es una sociedad con domicilio en Moscú (Rusia), calle C/Nárvskaia, 2, CP 125130, inscrita en la Cámara de registros de Moscú bajo el nº de registro 12985 y con Número de Identificación Fiscal ruso 7711000988.

En relación con el referido contravalor, cabe destacar que:

- (a) a las acciones que constituyeron el contravalor de la Ampliación de Capital se les ha atribuido un valor de cincuenta y ocho millones doscientos ochenta mil seiscientos un euros con noventa y seis céntimos (58.280.601,96 €), en aplicación del método de descuento de flujos de caja. Conforme a lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital el Registro Mercantil de Zaragoza nombró al experto independiente “Baker Tilly FMAC, S.L.P.” para la elaboración del preceptivo informe (ver apartado 4.6.3 de la presente Nota de Valores); y
- (b) que el valor unitario por acción resultante de la valoración anterior fue de cuatrocientos ochenta y seis euros con ochenta y dos céntimos (486,82 €) por acción de Marma, S.A.

Tratándose de una ampliación de capital no dineraria, la misma no ha generado de forma directa ingresos para la Sociedad, si bien sí que ha conllevado la integración del Proyecto



Narvskaia en el seno de la Sociedad, y con ello la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento de la situación de equilibrio patrimonial del Grupo (a nivel individual, la Sociedad ya ha recuperado el equilibrio a 30 de septiembre de 2017); 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad; y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente como es el ruso.

Marma, S.A. tiene como único activo el Proyecto Narvskaia, consistente en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú, con una edificabilidad de aproximadamente 40.000 metros cuadrados construidos. La concepción del proyecto supone la rehabilitación de los edificios existentes, deslindándolos en lotes y aumentando los espacios habitables.

En este entorno, sobre el complejo de edificios actualmente existente, se pretende desarrollar:

- Un complejo de 420 unidades de apartamentos para la venta, con una edificabilidad total de 33.631 metros cuadrados.
- Un edificio de oficinas de aproximadamente 2.000 metros cuadrados de edificabilidad.
- Un edificio de 80 apartamentos con servicios hoteleros de 2.236 metros cuadrados de edificabilidad.
- 2.000 metros cuadrados de edificabilidad comercial.
- 357 plazas de aparcamiento en una superficie de 12.495 metros cuadrados, aproximadamente.

Todos los edificios del complejo se integrarán en un mismo recinto con infraestructuras propias, rodeado de patios y jardines y con vigilancia y servicios las 24 horas del día. Esta concepción está desarrollada partiendo de las necesidades corrientes del mercado de bienes inmuebles en Rusia, en particular en Moscú, y del mercado de inversiones en Rusia.

La ejecución del aumento de capital quedó supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, hecho que se ha producido mediante acuerdo adoptado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de fecha 22 de diciembre de 2017, con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018.

Cabe destacar que en el Documento de Registro se incorporó como Anexo 1 la Información Financiera Consolidada Pro-Forma (Balance y Cuenta de Resultados) de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes, preparada con el propósito de facilitar información acerca de cuál habría sido el impacto de la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores, como si la citada operación se hubiese producido a efectos del Balance Consolidado a 30 de junio de 2017 y a efectos de la Cuenta de Resultados a 1 de enero de 2017. Un resumen de esta Información Financiera Consolidada Pro-Forma se contiene en el apartado B.4 de la Nota de Síntesis.



#### **4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN.**

##### **4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.**

Las 971.343.366 Acciones Nuevas para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Valores, son acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las restantes acciones en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Acciones Nuevas de la Sociedad objeto de esta emisión participarán de los beneficios sociales y en el reparto del patrimonio resultante de una eventual liquidación de la Sociedad en idénticas condiciones que el resto de las acciones en circulación. Dichas acciones no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas acciones ordinarias.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN provisional ES0150480137 a las Acciones Nuevas representativas del 49,31% del capital de la Sociedad tras la Ampliación de Capital (97,27 % antes de la ampliación), emitidas en el aumento de capital social mediante aportación no dineraria por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y efectivo de 58.280.601,96 euros.

No obstante, las Acciones Nuevas, una vez que sean admitidas a cotización, equiparán su Código ISIN con el de las acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través el Sistema de Interconexión Bursátil (SIB), y, por tanto, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0150480111).

##### **4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.**

Las Acciones Nuevas se han emitido de conformidad a la legislación española y, en concreto, a las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, 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 (la “Ley del Mercado de Valores”), el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores 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, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que son de aplicación.

##### **4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos.**

Las Acciones Nuevas se representan por medio de anotaciones en cuenta. La entidad responsable del registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante, IBERCLEAR), sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante “Entidades Participantes”).



#### **4.4. Divisa de la emisión de los valores.**

Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.

#### **4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.**

El titular de las Acciones Nuevas tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista, recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos de la Sociedad.

En particular, cabe citar los siguientes derechos:

- **Derechos de dividendos:**

- **Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.**

Las acciones atribuyen a sus titulares el derecho a participar de los dividendos sociales desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

- **Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.**

Los rendimientos a que den lugar las acciones se harán efectivos a través de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes, siendo el plazo de prescripción del derecho de cobro de cinco (5) años conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de los derechos económicos prescritos será la Sociedad.

- **Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.**

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes distintas a la de los tenedores residentes, quienes recibirán sus dividendos a través del mismo procedimiento descrito en el párrafo anterior.

- **Índice de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.**

Las acciones no incorporan derecho a ningún dividendo fijo, por lo que el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerde un reparto de las ganancias sociales.

La Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo.

- **Derechos de asistencia y voto en las Juntas Generales.**

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales, así como el derecho de impugnar los acuerdos sociales, en los términos previstos en la legislación vigente y en los Estatutos Sociales.

Según lo previsto en los Estatutos Sociales, podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas que tengan inscritas las acciones a su nombre, en el Registro de detalle de las entidades



participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, con 5 días de antelación como mínimo, a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas,

A los titulares de las acciones se les proveerá por las entidades participantes de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, de la correspondiente tarjeta de asistencia, en la que constarán las menciones y circunstancias que la Ley o los presentes Estatutos exijan y, en especial, el número de acciones inscritas a su nombre. Para la obtención de dicha tarjeta de asistencia, los accionistas deberán acreditar la titularidad de sus acciones, mediante el oportuno certificado de legitimación, expedido a estos efectos, por la Entidad encargada o adherida correspondiente, con arreglo a los asientos del Registro Contable.

El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia a la Junta General de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

El derecho de asistencia a las Juntas Generales es delegable sólo en otro accionista.

La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos bajo firma autógrafa o electrónica del accionista que podrá remitir al Presidente del Consejo de Administración por correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación que garantice debidamente la identidad del accionista, con carácter especial para cada Junta.

La representación se conferirá con carácter especial para cada Junta, salvo cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, o cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

En el caso de que los administradores u otra persona hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador o la persona que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

En previsión de la posibilidad de que exista conflicto, la representación podrá conferirse subsidiariamente en favor de otra persona.

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de impugnar los acuerdos sociales, siempre que se haya adquirido la condición de accionista antes de la adopción del acuerdo, y cuando representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital social.

- **Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase**

Las Acciones Nuevas otorgan el derecho de suscripción preferente en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles en acciones en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la posibilidad de exclusión, total o parcial, del citado derecho conforme a lo previsto en la legislación aplicable.

- **Derecho de información.**

Las Acciones Nuevas de la Sociedad confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en los artículos 197 y 520 del mismo texto legal. Asimismo, las citadas acciones confieren a su titular aquellos derechos que, como manifestaciones particulares del derecho de información, están previstos en la Ley de Sociedades de Capital de forma pormenorizada al tratar de la modificación de Estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos societarios.

Los artículos 7º y 30º de los Estatutos Sociales, así como el 6º y 7º del Reglamento de la Junta General recogen las previsiones concretas del derecho de información de la Sociedad así como la forma y requisitos para su ejercicio.

- **Derecho de separación**

De conformidad con lo previsto en los artículos 346 y 468 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de separación cuando la Sociedad acuerde la sustitución o modificación sustancial del objeto social, la transformación de la Sociedad, el traslado del domicilio al extranjero, una fusión que implique la constitución de una sociedad anónima europea domiciliada en otro estado miembro, o absorción por una sociedad anónima europea domiciliada en otro estado miembro, siempre y cuando dichos accionistas no hubiesen votado a favor del acuerdo correspondiente en la Junta General de Accionistas.

- **Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación.**

Las Acciones Nuevas otorgan a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

- **Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Además de lo expresado anteriormente, todas las acciones de Sociedad conferirán a su titular el derecho de asignación gratuita previsto en los aumentos de capital con cargo a reservas, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y normas concordantes.

- **Disposiciones de amortización**

No procede.

- **Disposiciones de canje.**

No procede.

#### **4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creado o emitido.**

##### **4.6.1. Acuerdos Sociales**

La emisión de las Acciones Nuevas la ha realizado Nyesa al amparo del acuerdo primero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, en primera

convocatoria, consistente en el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, mediante la emisión de 971.343.366 Acciones Nuevas emitidas, de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,045 euros por acción, y suscritas en su totalidad de conformidad con el siguiente cuadro:

	Nº Acciones Marma aportadas	Nº Acciones Nyesa suscritas	Valor Nominal (€)	Prima de Emisión (€)	Aportación total (€)
Mikhail Gaber	29.672	240.746.592	3.611.198,88	10.833.596,64	14.444.795,52
Bella Gaber	24.212	196.446.362	2.946.695,43	8.840.086,29	11.786.781,72
Inna Gaber	12.201	98.993.972	1.484.909,58	4.454.728,74	5.939.638,32
Ruslan Eldarov	26.059	211.432.172	3.171.482,58	9.514.447,74	12.685.930,32
Karina Eldarov	12.202	99.002.086	1.485.031,29	4.455.093,87	5.940.125,16
Andrei Ivanov	15.372	124.722.182	1.870.832,73	5.612.498,19	7.483.330,92
<b>Total</b>	<b>119.718</b>	<b>971.343.366</b>	<b>14.570.150,49</b>	<b>43.710.451,47</b>	<b>58.280.601,96</b>

De conformidad con lo dispuesto en el citado acuerdo de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró en fecha 28 de diciembre de 2017 el cumplimiento de la condición a la que se sujetó la efectividad de la Ampliación de Capital, consistente en el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad por la CNMV. Dicho acuerdo se expidió como consecuencia de la resolución adoptada por la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2017, mediante la cual acordó el levantamiento de la citada suspensión con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018.

#### 4.6.2. Informes de los Administradores

Con fecha 22 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el informe en el que se justificaba detalladamente las propuestas y el procedimiento para la fijación del tipo de emisión de las Acciones Nuevas, con indicación de las personas a las que éstas tenían que atribuirse, así como de la naturaleza de las aportaciones, conforme a lo exigido por la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas que aprobó la ampliación de capital objeto de la presente Nota de Valores.

#### 4.6.3. Informes de expertos

Con fecha 23 de junio de 2017, “Baker Tilly FMAC, S.L.P.” en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Zaragoza distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, emitió el informe requerido del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con la Aumento mediante Aportación No Dineraria que resultó aprobada por el acuerdo primero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017.

Las conclusiones del referido informe emitido por el experto independiente fueron las siguientes:

*“De acuerdo con el trabajo que hemos realizado, la información utilizada, los criterios de valoración aplicados y considerando los aspectos relevantes de valoración, todo ello expuesto en los apartados anteriores, y con el objetivo de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y los artículos 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, consideramos que los métodos y criterios*



*de valoración adoptados son adecuados y conducen a un valor unitario por acción de MARMA, S.A. no inferior al aplicado en la operación, esto es, 486,82 euros por acción.*

*El valor total de la sociedad MARMA se puede estimar razonablemente en 59,4 millones de euros, aproximadamente. Puesto que el contravalor del aumento del capital de la Sociedad serán 119.718 acciones representativas del 98,12%, el valor de las acciones de MARMA objeto de la presente aportación no dineraria puede determinarse razonablemente en 58,3 millones de euros.*

*En consecuencia, a nuestro juicio, es razonable la valoración asignada por el consejo de administración, por lo que podemos afirmar que, a efectos de la valoración de experto independiente requerida para la operación de ampliación descrita:*

*El valor de las 119.718 acciones de Joint Stock Company "MARMA" objeto de la aportación no dineraria tienen un valor de 58.280.601,96 euros, por lo que el valor unitario de cada acción asciende a 486,82 euros.*

*Asimismo, el valor otorgado a la aportación no dineraria de 58.280.601,96 euros se corresponde con el valor de las 971.343.366 acciones a emitir por Nyesa como contrapartida, siendo el valor nominal conjunto de las mismas de 14.570.150,49 euros y la prima de emisión de 43.710.451,47 euros."*

El citado informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas que aprobó la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores.

#### **4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.**

La escritura pública de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores se otorgó el 10 de enero de 2018 y se ha inscrito en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 16 de enero de 2018.

#### **4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transferibilidad de los valores.**

Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y 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 demás normativa de desarrollo.

#### **4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.**

No se han producido ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor durante el ejercicio actual ni el anterior.

No obstante, con anterioridad a dicho plazo, y concretamente con motivo de la integración de los Grupos Nyesa e Inbesòs en el ejercicio 2008, operación que fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo de 2008, los entonces socios de Nyesa (Grupo Bartibas, que tiene constituida Acción Concertada) adquirieron acciones representativas del 96,1% del capital social de Inbesòs, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital de Inbesòs (hoy Nyesa Valores Corporación, S.A.). La mencionada OPA fue inadmitida a trámite por la CNMV en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de

la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de los oferentes, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada OPA y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión, si bien a la fecha de la presente Nota de Valores el porcentaje de participación de los oferentes ha quedado reducido al 5,12% del capital social.

**4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.**

No se han producido ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor durante el ejercicio actual ni el anterior.

**4.11. Consideraciones fiscales.**

A las Acciones Nuevas por la Sociedad cuya admisión a negociación se ha solicitado al amparo de la Nota de Valores les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones.

A continuación se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones (aplicable a las Acciones Nuevas). Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes con respecto a las acciones, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

**4.11.1 Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones**

**A. Inversores residentes fiscales en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

**A.1. Residencia fiscal en territorio español**

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “**CDI**”) suscritos por España, (i) las

entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (“LIRPF”); (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF; y (iv) las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “IRPF”) o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (el “IRnR”) durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 períodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el período impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “TRLIRnR”).

#### ***A.2. Inversores sujetos pasivos del IRPF***

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el perceptor, gravándose a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido

impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las acciones, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores (acciones) homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones o de derechos de suscripción llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario obtenidos en el mismo periodo impositivo, con el límite del 20% de dicho saldo positivo para el periodo impositivo 2017 (dicho límite será del 25% para los periodos impositivos 2018 y siguientes). Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden citado anteriormente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones minorará el valor de adquisición de las que procedan. Si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción preferente llegara a ser superior al valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales

derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente, en el período impositivo en que se produzca la transmisión. A partir del 1 de enero de 2017, la venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de derechos de suscripción preferente no estarán sometidas a retención.

### ***A.3. Inversores sujetos pasivos del IS***

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades ("IS") o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de acciones, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Los mencionados accionistas tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad debe ser, al menos, del 5%, o bien que su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros.
- II. La participación se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la exención antes citada. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, con posibilidad de aplicar la citada exención siempre que se cumplan los requisitos mencionados.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Por su parte, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 21 de la LIS, y siempre que se cumplan los requisitos antes mencionados, la renta que se ponga de manifiesto podría quedar exenta. Para ello, el requisito de tenencia de la participación durante, al menos, un año se debe haber cumplido en el momento en que se proceda a la transmisión de las acciones.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

#### ***A.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones***

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “**ISD**”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la “**LISD**”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, el heredero o el donatario).

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

#### ***A.5 Impuesto sobre el Patrimonio***

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (el “**IP**”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en España sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI actualmente suscritos por España. El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el IP, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2017, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Con carácter general hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades

autónomas, ya que las mismas ostentan competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2017 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

De conformidad con el artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, a partir del 1 de enero de 2018 la cuota de este impuesto está bonificada al 100% y no existe obligación de presentar la correspondiente declaración.

## **B. Inversores no residentes en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas e inversores personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia fiscal y los 5 periodos siguientes.

### ***B.1. No residencia fiscal en territorio español***

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

### ***B.2. Inversores sujetos pasivos del IRnR***

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

No obstante, están exentos del IRnR los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (entendiendo como “sociedad matriz” aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros) o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:

- I. Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;

- II. Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial;
- III. Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes (Directiva matriz-filial); y
- IV. Que la mencionada participación del 5% (o con un valor de adquisición superior a 20 millones de euros) se haya mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos:

- I. Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria;
- II. Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- III. Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes (Directiva matriz-filial); y
- IV. Que se cumplan los restantes requisitos antes mencionados para los integrantes de la Unión Europea.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de acciones estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

El importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones minorará el valor de adquisición de las acciones de los que procedan. Si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción preferente llegara a ser superior al valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el periodo impositivo en que se produzca la transmisión. A partir del 1 de enero de 2017, la venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 19%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- I. Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- II. Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado Miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español; (ii) en el caso de contribuyentes personas físicas, en algún momento, dentro de los 12 meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora; o (iii) en el caso de entidades no residentes, que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

### ***B.3 Obligación de practicar retenciones***

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública (la “**Orden**”).

De acuerdo con la Orden, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el



importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre.

#### ***B.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

#### ***B.5 Impuesto sobre el Patrimonio***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el Impuesto, eliminó la obligación efectiva de contribuir. Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y el y el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2017, quedando sujetos a dicho impuesto los valores (acciones) o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Con carácter general hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas ostentan competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2017 entre el 0,2% y el 2,5%.

#### ***4.11.2 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones***

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

## **5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA**

No procede, sin perjuicio de lo indicado en los epígrafes 5.1.2; 5.2.1; 5.3.1; 5.3.3; y 5.4.2 de la Nota de Valores, dado que la Ampliación de Capital no constituyeron “ofertas públicas” de valores de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre. Las Acciones Nuevas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota de Valores es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

### **5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.**

#### **5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta.**

De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, en virtud del cual se aprobó el Aumento de Capital sobre el que versa la presente Nota de Valores, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró en fecha 28 de diciembre de 2017 el cumplimiento de la condición a la que se sujetó la efectividad de la Ampliación de Capital, consistente en el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad por la CNMV. Dicho acuerdo se expidió como consecuencia de la resolución adoptada por la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2017, mediante la cual acordó el levantamiento de la citada suspensión con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018.

**5.1.2. Importe total de la emisión/ oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.**

El importe nominal de la Ampliación de Capital ha sido de 14.570.150,49 euros y se ha realizado mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de NYESA, de 0,015 euros de valor nominal cada una, y de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas se han emitido con una prima de emisión por acción de 0,045 euros, esto es, a un precio de suscripción unitario de 0,06 euros por acción. Por tanto, la prima de emisión total, ha sido de 43.710.451,47 euros, y el importe efectivo total ha sido de 58.280.601,96 euros. Las citadas acciones representan un 97,27% del capital social de la Sociedad antes de la Ampliación de Capital y un 49,31% del capital social después de que esta se ejecutara.

**5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.**

No procede.

**5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.**

No procede.

**5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.**

No procede.

**5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).**

No procede.

**5.1.7. Indicación del plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.**

No procede.

**5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.**

Las Acciones Nuevas fueron dadas de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes con fecha 18 de enero de 2018.

**5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.**

No procede.

**5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.**

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 27 de julio de 2017, no ha existido derecho de suscripción preferente a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

**5.2. Plan de distribución y asignación.**

**5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.**

No procede

**5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir la oferta, o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la oferta.**

No procede.

**5.2.3. Revelación de reasignación**

**a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, al por menor y de empleados del emisor y otros tramos.**

No procede.

**b) Condiciones en las que puede utilizarse la recuperación, tamaño máximo de esa recuperación y cualquier porcentaje mínimo aplicable a cada tramo.**

No procede.

**c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo al por menor y para el de empleados del emisor en caso de suscripción excesiva de estos tramos.**

No procede.

**d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los amigos y programas de familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.**

No procede.

**e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación puede determinarse sobre la base de por qué empresa o a través de qué empresa se hacen.**

No procede.

**f) Objetivo de asignación individual mínima, en su caso, en el tramo al por menor;**

No procede.

**g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta;**

No procede.

**h) Si se admiten las suscripciones múltiples, y cuando no se admiten, como se manejan las suscripciones múltiples.**

No procede.

**5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.**

No procede.

**5.2.5. Sobre-asignación y 'greenshoe':**

**a) Existencia y tamaño de cualquier mecanismo de sobre-asignación y/o de 'greenshoe'.**

No procede

**b) Período de existencia del mecanismo de sobreasignación y/o de 'greenshoe'.**

No procede

**c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobreasignación o de 'greenshoe'.**

No procede.

**5.3. Precios**

**5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores.**

Las Acciones Nuevas han sido emitidas por su valor nominal de 0,015 euros por acción más una prima de emisión de 0,045 euros por acción, y en consecuencia su precio de emisión ha sido de 0,06 euros por acción.

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas, que han sido abonados por la Sociedad, y los gastos devengados por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes autorizadas han sido abonados igualmente por la Sociedad.

No obstante, las entidades depositarias que llevan cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas en las páginas web del Banco de España y de la CNMV, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración y custodia que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

**5.3.2. Proceso de revelación del precio de oferta**

El precio de emisión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de julio de 2017, publicándose el mismo día dicho acuerdo mediante un hecho relevante.

Al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad puso a disposición de los accionistas el informe de los administradores de la Sociedad así como el informe emitido por el experto independiente.

**5.3.3. Si los tenedores de acciones del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.**

No ha habido lugar al derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, pues el contravalor de la Ampliación de Capital ha consistido en una aportación no dineraria.

**5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas afiliadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.**

No procede.

#### **5.4. Colocación y suscripción**

**5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global**

No procede.

**5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias**

La Sociedad no designó entidad agente en relación con las Ampliaciones de Capital.

### **6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACION Y NEGOCIACION**

**6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.**

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionista de fecha 27 de julio de 2017, el Emisor ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Se prevé que las 971.343.366 Acciones Nuevas correspondientes a la presente Nota de Valores, sean admitidas a negociación en dichos mercados el día 22 de enero de 2018.

En el caso de que se produjesen retrasos en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas sobre la fecha prevista, la Sociedad se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dicha circunstancias al mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web corporativa ([www.nyesavalorescorporacion.com](http://www.nyesavalorescorporacion.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Nyesa conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados secundarios antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento según la legislación vigente y los requerimientos de los organismos rectores.

**6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, se admitan ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.**

Las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

La cotización de las acciones de NYESA se encuentra suspendida desde el día 29 de septiembre de 2011. A este respecto, la CNMV suspendió cautelarmente la cotización de las acciones tras la solicitud de acogimiento al artículo 5.bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de 14 de sus sociedades filiales. No obstante lo anterior, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha acordado en fecha 22 de diciembre de 2017 el levantamiento, con efectos de las 8:30 horas del día 22 de enero de 2018, de la suspensión cautelar de la negociación de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. admitidas a cotización.

**6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente con la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.**

No procede.

**6.4. Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.**

No procede.

**6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobreasignación o se propone que puedan realizarse actividades estabilizadoras de precios en relación con una oferta:**

No procede.

**6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no haya ninguna garantía de que se realice y de que pueda detenerse en cualquier momento.**

No procede.

**6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.**

No procede.

**6.5.3. Identidad del administrador de estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.**

No procede.

**6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.**

No procede.

**7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

**7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o afiliados.**

No procede.

**7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.**

No procede.

**7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements)**

Los accionistas mayoritarios de la sociedad Marma, S.A. (Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov) han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores.

A continuación se detalla el número de acciones a las que alcanza el mencionado compromiso:

	<b>Nº Acciones sujetas a compromiso "lock-up"</b>	<b>% capital</b>
Mikhail Gaber	120.373.296	6,11%
Bella Gaber	98.223.181	4,99%
Inna Gaber	49.496.986	2,51%
Ruslan Eldarov	105.716.086	5,37%
Karina Eldarov	49.501.043	2,51%
Andrei Ivanov	62.361.091	3,17%
<b>TOTAL</b>	<b>485.671.683</b>	<b>24,65%</b>

Existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.

Asimismo, existe el riesgo de desinversión inmediata tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 27 de julio de 2017, del 50 por 100 de las acciones titularidad de los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov que no se encuentra sujeto al citado periodo de permanencia.

## 8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA

### 8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/ oferta.

A continuación se incluye una tabla con la estimación de los gastos que asume NYESA en relación con la emisión y admisión de las acciones:

	<u>Importe</u> <u>(Euros)</u>	<u>% sobre</u> <u>la</u> <u>Emisión</u>
ITP & AJD, aranceles del Registro Mercantil, notarías y anuncios	12.375	0,02%
Tarifas Iberclear y Bolsas	15.408	0,03%
Tasas CNMV	4.040	0,01%
Otros <sup>(1)</sup>	1.539.515	2,64%
<b>Total Otros pasivos</b>	<b>1.571.338</b>	<b>2,70%</b>

*(1) Esta partida incluye los gastos por valoraciones, experto independiente, auditoría (revisión limitada y proforma) y comisión de intermediación.*

El porcentaje que representan estos gastos sobre el total de la emisión es de aproximadamente el 2,70%. Como se menciona en el apartado 3.4 anterior, las ampliaciones aquí descritas no generarán flujos de ingreso para NYESA, al tratarse de operaciones no dinerarias.

## 9. DILUCIÓN

### 9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.

Los accionistas anteriores a la ejecución de ésta Ampliación de Capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de julio de 2017, vieron diluida su participación en un 49,31%, pasando a representar un 50,69%.

### 9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

Ver apartado 9.1.

## 10. INFORMACIÓN ADICIONAL

### 10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

No procede

### 10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.

No procede.

**10.3. Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores.**

En el epígrafe 4.6 de esta Nota de Valores se reproducen las conclusiones del informe emitido por “Baker Tilly FMAC, S.L.P” sociedad con domicilio social en Madrid, Calle Génova, 25, 1º, provista de Código de Identificación Fiscal nºB-86300811, que fue el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Zaragoza para la formulación del informe acerca de la valoración de las aportaciones no dinerarias, y que fue emitido el 23 de junio de 2017. La Sociedad no tiene conocimiento de que “Baker Tilly FMAC, S.L.P” tenga ningún interés importante en Nyesa.

**10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.**

La información procedente de terceros incluida en el epígrafe 4.6 de la Nota de Valores se ha reproducido con exactitud y, en la medida que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dicho experto, no se ha omitido hecho alguno que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

## **11. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA**

Los siguientes documentos estarán a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad [www.nyesavalorescorporacion.com](http://www.nyesavalorescorporacion.com) y en la página web de la CNMV [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es) en los links indicados a continuación:

1. Documento de Registro.

[https://docs.wixstatic.com/ugd/c9913c\\_4c1cd1174d91457d87a8ea16c1f09142.pdf](https://docs.wixstatic.com/ugd/c9913c_4c1cd1174d91457d87a8ea16c1f09142.pdf)

<http://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=A-08074320>

2. La información financiera histórica de la Sociedad, consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas de Nyesa Valores Corporación, S.A. de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014, el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, junto con los correspondientes informes de auditoría.

<http://nyesavalorescorporacion.com/accionista/pdf/accionista96-pdf4-15599.pdf>

<http://nyesavalorescorporacion.com/accionista/pdf/accionista97-pdf4-CCAA%20NVC%20Consolidadas%202015.pdf>

<http://nyesavalorescorporacion.com/accionista/pdf/accionista98-pdf4-CCAA%20NVC%20Individual%202015.pdf>



[http://nyesavalorescorporacion.com/accionista/pdf/accionista104-pdf4-CCAA\\_2016\\_indiv\\_consol\\_auditorias\\_RE.pdf](http://nyesavalorescorporacion.com/accionista/pdf/accionista104-pdf4-CCAA_2016_indiv_consol_auditorias_RE.pdf)

<http://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFA/ListadoIFA.aspx?id=0&nif=A-08074320>

3. Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Gestión Consolidado al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el Informe Independiente de Revisión Limitada.

<http://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleFIAIDia.aspx?nreg=2017105959>

4. Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de septiembre de 2017.

<http://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleFIAIDia.aspx?nreg=2017124832>

Zaragoza, 18 de enero de 2018

---

D. Juan Manuel Vallejo Montero  
Presidente del Consejo de Administración  
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

---

D. Carlos Pinedo Torres  
Director General  
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.