



Madrid, 22 de septiembre de 2020

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Nyesa Valores Corporación, S.A. (“Nyesa” o “la Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, mediante el presente escrito comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores lo siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Ante la difusión en determinados medios digitales en las últimas semanas de noticias acerca de Nyesa que contienen informaciones falsas, la Sociedad se ve en la obligación de salir al paso de las mismas esclareciendo los siguientes extremos:

- Respecto al **proceso de valoración del activo denominado Torres de Hércules** que fue objeto de aportación a la Sociedad, cabe precisar que como ya se informara a través de Hecho Relevante de fecha 4 de febrero de 2019 (Registro de entrada número 274.459) y en el preceptivo informe que formuló el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 19 de febrero de 2019 a los efectos de los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital (el cual fue puesto a disposición de los accionistas y consta todavía publicado en la Web Corporativa a través del siguiente enlace <https://www.nyesa.com/junta-general-extraordinaria-2019>), en el marco de dicha operación se consideraron como punto de partida las siguientes valoraciones:
 - valoración ECO elaborada a solicitud de la aportante por **Tecnitasa** (inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4315), de fecha 8 de octubre de 2018, que arrojó un valor de los inmuebles de 21.967.747,96 euros, y;
 - valoración ECO elaborada a solicitud del Consejo de Administración de Nyesa por **Savills Aguirre Newman** (inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4632), de fecha 29 de noviembre de 2018, que arrojó un valor de los inmuebles de 22.082.983 euros.

A la vista de las dos citadas valoraciones, el Consejo de Administración de Nyesa adoptó un criterio de prudencia escogiendo como punto de partida el menor de los valores, es decir, el que se desprendió de la valoración de Tecnitasa.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, Nyesa solicitó al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente al objeto de formular un informe sobre los activos a aportar. La designación recayó en la entidad **Sociedad de Tasación, S.A.**, (inscrita en el Registro



Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4301), quien emitió en fecha 20 de febrero de 2019 el correspondiente informe sobre la aportación no dineraria, en el cual confirmó que la valoración de las aportaciones no dinerarias recogidas en el informe de administradores se correspondían, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emitieron como contrapartida, y se pronunció sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67.

Las infundadas noticias referidas anteriormente, mencionan la existencia de una valoración de los activos aportados de las Torres de Hércules emitida a solicitud de un accionista de la Sociedad y efectuada por Valtec, que supuestamente arrojaría un valor de aproximadamente 6,5 millones de euros. A este respecto, la Sociedad desea manifestar que si bien no se ha tenido acceso a dicha valoración efectuada por Valtec (sociedad que no consta inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España), llama poderosamente la atención que tres valoradoras de reputado prestigio como son Tecnitasa, Savills Aguirre Newman y Sociedad de Tasación realizaran sus respectivos trabajos de valoración, siendo coincidentes en una horquilla de valoración entre los 21,97 y 22,08 millones de euros, y apenas siete meses después una cuarta valoradora que, como se ha mencionado anteriormente, no consta inscrita el Registro al efecto del Banco de España, emita una valoración inferior en un 70%.

A este respecto, cabe mencionar igualmente que con posterioridad a la fecha de emisión de la valoración de Valtec (que dataría de octubre de 2019) se realizaron dos valoraciones más del activo Torre de Hércules:

- valoración ECO elaborada por **Tecnitasa** de fecha 12 de diciembre de 2019, que arrojó un valor de 21.962.788,86 euros, y;
- valoración bajo estándares RICS elaborada por **Savills Aguirre Newman** con fecha 12 de febrero de 2019 sobre la cartera de activos del Grupo Nyesa, asignando un valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 al activo Torres de Hércules de 19.128.000 euros, lo cual tuvo por consecuencia la aplicación de una corrección valorativa sobre este activo en el informe financiero correspondiente al segundo semestre de 2019 publicado por la Sociedad el 28 de febrero de 2020.

En definitiva, la Sociedad considera que el hecho de la existencia de cinco valoraciones realizadas sobre el activo Torres de Hércules en el periodo que abarca desde octubre de 2018 hasta febrero de 2020, efectuadas por tres sociedades de tasación diferentes pero todas ellas de reputado prestigio y debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, desacreditaría por si solo la sorprendente valoración de Valtec de la que se hacen eco las noticias publicadas en las últimas semanas.

- Respecto al **proceso de valoración del activo denominado Proyecto Narvskaja**, el cual fue incorporado a la Sociedad mediante aportación no dineraria consistente en el 98,12% de las acciones de la sociedad rusa denominada Marma, S.A. (tenedora del referido proyecto inmobiliario), conviene mencionar que en el marco de dicha operación fueron consideradas por la Sociedad las siguientes valoraciones:



- valoración elaborada a solicitud de los aportantes por **NAI Becar**, de fecha 1 de diciembre de 2016, que arrojó un valor de las acciones a aportar de 58.280.601,96 euros, y;
- valoración elaborada a solicitud del Consejo de Administración de Nyesa por **Savills Rusia**, de fecha 29 de mayo de 2017, que arrojó un valor de las acciones a aportar de 60.450.066 euros;

Como viene siendo el procedimiento habitual, a la vista de las dos citadas valoraciones, el Consejo de Administración de Nyesa adoptó como referencia para la formulación de su informe los efectos de los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, el menor de los valores, es decir, el que se desprendió de la valoración de NAI Becar.

Nuevamente en cumplimiento de las disposiciones mercantiles al efecto, Nyesa solicitó al Registro Mercantil la designación de un experto independiente al objeto de formular un informe sobre los activos a aportar. La designación recayó en aquella ocasión sobre **Baker Tilly FMAC, S.L.P.**, quien emitió su informe en fecha 23 de junio de 2017, en el cual concluyó que el valor total de la sociedad Marma, S.A. se podía estimar razonablemente en 59,4 millones de euros, y que en consecuencia, era razonable la valoración de 58.280.601,96 euros asignada por el Consejo de Administración de la Sociedad a las 119.718 acciones de Marma, S.A. (98,12% del capital social) objeto de la aportación no dineraria.

Los citados informes de NAI Becar, Savills Rusia y Baker Tilly FMAC, S.L.P. están disponibles en el Hecho Relevante publicado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2017 (Registro de entrada número 259.952).

Con posterioridad, el valor de la participación de Nyesa en la sociedad Marma, S.A. se ha venido actualizando con carácter anual con ocasión de las cuentas anuales tanto del ejercicio 2018 como 2019, para lo cual se ha venido recurriendo a la valoradora **Savills Rusia**. Cualquier deterioro que ha podido aflorar como consecuencia de estas revisiones anuales ha sido puesto de manifiesto por la Sociedad expresa y públicamente a través de los estados financieros anuales.

La Sociedad cumplió escrupulosamente con su deber de transparencia explicando detalladamente el impacto que se produjo sobre este Proyecto Narvskaa no solo en los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2019 que fueron publicados el pasado 29 de junio de 2020, sino a través de una Información Privilegiada (Número de Registro 304) publicada en idéntica fecha, desgranando el contexto y los motivos por los cuales se registraron en dichos estados financieros un deterioro de 45.622 miles de euros sobre el valor de esta inversión financiera, motivado por informe emitido por CBRE de fecha 16 de junio de 2020, y no como indican las inexactas noticias, que nuevamente incurren en un flagrante error al afirmar de manera infundada que la Sociedad habría sido concedora del citado deterioro desde el mes de febrero.



En definitiva, ante el constante asedio mediático que está padeciendo la Sociedad en las últimas semanas, se ha considerado necesario clarificar los extremos contenidos en el presente comunicado acerca del estricto cumplimiento llevado a cabo por los órganos de esta Sociedad en el marco de sus últimas operaciones corporativas.

Asimismo, se informa de que el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado poner este asunto así como la existencia de otras afirmaciones injuriosas en varios medios digitales escritos, en manos de sus servicios jurídicos para la interposición de las acciones penales que correspondan en defensa de sus legítimos intereses.

Sin otro particular, les saluda atentamente

Liberto Campillo Molina
Consejero Delegado