



Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dpto. Mercados Primarios
Calle de Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, a 15 de febrero 2022

A la atención de D. Antonio Botella y D. Jorge Pereiro

Estimado Sr.:

Le adjuntamos v.9 del Documento de Registro de Acciones del Folleto Informativo (en adelante, el “**Documento de Registro**”) elaborado en relación con la operación corporativa descrita en el mismo y que fue aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2019, elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de abril de 2019, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de junio de 2019, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación de los correspondientes hechos relevantes en fechas 27 de marzo y 5 de junio de 2019 con números 276491 y 278887, respectivamente.

El mencionado Documento de Registro ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Reglamento (CE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y en el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

Atentamente,

D. Michel Lallement
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.



DOCUMENTO DE REGISTRO

15 de febrero de 2022

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de febrero de 2022.

El Documento de Registro ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Reglamento (CE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y en el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

El presente Documento de Registro es solo una parte del folleto y se complementará, en su caso, con las respectivas notas de valores y de síntesis que, durante la vigencia del mismo, se inscriban en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que podrán consultarse a través de la página web corporativa de la Sociedad (www.nyesa.com)¹ y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

¹ La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a este Documento de Registro.



INDICE

I. FACTORES DE RIESGO	7
1. Factores de Riesgo específicos de la Sociedad y del Grupo	7
(i) Riesgos e incertidumbres asociados a la situación de causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad que comprometen su viabilidad.	7
(ii) Riesgo por la deuda vencida e impagada.....	10
(iii) Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo.....	10
(iv) Riesgo de operaciones con partes vinculadas.....	11
(v) Riesgos pasivos contingentes (provisiones, afianzamientos, avales)	13
(vi) 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, así como de no realizar disposiciones sobre el mismo en el corto plazo.....	13
(vii) Riesgo de tipo de cambio	14
(viii) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia	15
(ix) Riesgos de daños	15
2. Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos.....	17
(i) Riesgos e incertidumbres asociados a la situación provocada por la aparición de la COVID-19	17
(ii) Pérdida de valor de los activos inmuebles	18
(iii) Marco Regulatorio.....	19
(iv) Ilquidez de las inversiones inmobiliarias.....	20
II. DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES	20
1. Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente	20
1. 1. Identificación de las personas responsables.....	20
1. 2. Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro	21
1. 3. Declaraciones o informes de expertos.....	21
1. 4. Información procedente de terceros	21
1. 5. Declaraciones sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente	21



2.	Audidores de Cuentas	22
2.1.	Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).	22
3.	Factores de Riesgo.....	22
4.	Información sobre el emisor	22
4.1.	Nombre legal y comercial del emisor.....	22
4.2.	Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia.....	22
5.	Descripción empresarial.....	24
5.1.	Descripción breve de: a) las principales actividades clave del emisor; b) todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.	24
5.1.1.	Las principales actividades clave del emisor	24
5.1.2.	Todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.....	49
5.2.	Inversiones	62
5.2.1.	Descripción de las inversiones importantes realizadas por el emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista	62
6.	Información sobre Tendencias	63
6.1.	Descripción de: a) las tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro; b) cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa; c) información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor, por lo menos durante el actual ejercicio.	63



7.	Previsiones o estimaciones de beneficios	63
8.	Órganos de administración, de gestión y de supervisión, y alta dirección	63
8.1.	Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto del emisor y desarrolladas al margen del emisor.....	63
8.2.	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.....	68
9.	Accionistas principales	68
9.1.	Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, y cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del documento de registro o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.....	68
9.2.	Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto	69
9.3.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declárese si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y descríbase el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo	69
9.4.	Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor	70
10.	Operaciones con Partes Vinculadas	70
11.	Información Financiera sobre los activos y pasivos, la posición financiera y las pérdidas y ganancias del emisor	71
11.1.	Estados financieros anuales y semestrales.	71
11.2.	Auditoría de la información financiera anual.....	71
11.2.2.	Otra Información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores	72
11.2.3.	Información financiera no extraída de los estados financieros auditados del emisor	72
11.3.	Procedimientos judiciales y de arbitraje	72
11.3.1.	Reclamación judicial por parte de los ex administradores concursales	72
11.3.2.	Reclamaciones judiciales con Grupo Liberbank.....	73
11.3.3.	Reclamación judicial interpuesta a Calonge Coast Asociados, S.L. y otros.....	73
11.3.4.	Reclamación judicial de unos accionistas minoritarios con razón de la operación de ampliación de capital mediante aportación del activo denominado las “Torres de Hércules”.	75
11.4.	Cambio significativo en la posición financiera del emisor	75
11.5.	Información financiera proforma.....	75



11.6. Política de dividendos. Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto	76
12. Información Adicional	76
12.1. Capital Social	76
12.1.1. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción	77
12.1.2. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.....	77
13. Revelación de información reglamentaria	78
13.1. Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) nº 596/2014 durante los últimos 12 meses que sea pertinente en la fecha del folleto ..	78
13.1.1. Información privilegiada contenida en las Cuentas Anuales 2019 relativa al activo Narvskaia	78
13.1.2. Propuesta de modificación del Convenio de Acreedores	80
13.1.3. Operación con IFFE FUTURA, S.A.	80
13.1.4. Operación Contratas Leza	81
13.1.5. Modificaciones en el Consejo de Administración	82
13.1.6. Ejecución de la ampliación de capital por compensación de créditos.....	83
14. Contratos importantes	83
14.1.1. Resumen de (i) cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los 2 años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro; y (ii) cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el grupo en la fecha del documento de registro.	83
15. Documentos disponibles.....	84

I. FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar una decisión de inversión deben analizarse los factores de riesgo que se describen a continuación, así como el resto de información contenida en este Documento de Registro. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos, al patrimonio, a la valoración patrimonial o a la situación financiera del Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, “Nyesa” o la “Sociedad”) y de sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “Grupo Nyesa”). Asimismo, debe tenerse en cuenta que dichos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de NYESA, lo que podría ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los factores principales de riesgo a los que está expuesto el Grupo NYESA se describen de forma resumida a continuación.

A este respecto, si bien se considera que se han descrito todos los factores principales, podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no se encuentran identificados actualmente o no se consideran significativos y que podrían afectar de manera adversa en el futuro al negocio o a la posición financiera del Grupo NYESA.

A continuación, se incluyen los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo NYESA e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, actualmente, hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos genéricos, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 (el “Reglamento (UE) 2017/1129”).

1. Factores de Riesgo específicos de la Sociedad y del Grupo

(i) Riesgos e incertidumbres asociados a la situación de causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad que comprometen su viabilidad.

El Grupo Nyesa al cierre del periodo el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se encuentra en causa de disolución en los términos previsto en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 con un patrimonio neto negativo de 40.313 miles de euros y 36.588 miles de euros respectivamente.

A este respecto, el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2020, las cuales se incorporan por referencia al presente Documento de Registro, incluye la siguiente incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento:

“Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.2) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmada en el ejercicio 2014 por parte de la Sociedad Dominante, el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020 y la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en un desequilibrio patrimonial del Grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2020. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones y condiciones que se describen en las notas 2.2) y 34 de la memoria consolidada, entre otras, la aprobación de la propuesta de modificación del convenio de acreedores de la Sociedad Dominante, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, el apoyo financiero expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.”

Estos hechos, junto con la incertidumbre asociada a la valoración de los proyectos inmobiliarios del Grupo como consecuencia del impacto económico del COVID 19, la incertidumbre asociada a los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (notas 2.8.h), 9 y 18.1), y otros aspectos indicados en la nota 2.2), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión."

Cabe mencionar que tras la ejecución de la ampliación de capital por compensación de créditos indicada en el apartado 13.1.6, la Sociedad continuaría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *"Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)."* En consecuencia, encontrándose la Sociedad en cumplimiento de convenio, este hecho opera como una excepción al deber de los administradores de promover la disolución de la Sociedad de conformidad con la citada jurisprudencia, si bien, la normativa concursal a la que está sujeta la Sociedad, contempla el deber de instar la liquidación cuando se conozca la imposibilidad de atender las obligaciones económicas comprometidas.

En este entorno, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado originariamente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, y que posteriormente ha sido objeto de modificación mediante sentencia de 13 de abril de 2021, la cual adquirió firmeza en fecha 18 de mayo de 2021 (véase mayor detalle en el apartado 5.1.2.). El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. 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. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

Asimismo, la viabilidad de la Sociedad también está supeditada al cumplimiento del Plan de Viabilidad para los ejercicios 2021-2031, actualizado en el presente mes de noviembre (en adelante, el **"Plan de Viabilidad"**), que permitirá restablecer el equilibrio patrimonial del Grupo Nyesa, así como reducir la estructura de su deuda y flexibilizar sus vencimientos.

Las necesidades de tesorería que la Sociedad ha estimado para poder ejecutar el Plan de Viabilidad en los próximos seis ejercicios asciende a 17.700 miles de euros.

Para atender dichas necesidades, la Sociedad cuenta o está en proceso de negociación, con las siguientes fuentes de financiación (véase mayor detalle en el Apartado 5.1.2.):



- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. (sociedad controlada indirectamente por los accionistas de referencia José Antonio Bartolomé Nicolás y Liberto Campillo Molina, a razón de un 38,43% y 28,83% respectivamente) por un importe 750 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros.
- Disposición de la Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited por un importe de 15.000 miles de euros, si bien, el importe máximo de disposición es de 74 millones de euros. Cabe indicar que la capacidad de disposición sobre esta línea de capital tiene las limitaciones indicadas en el apartado (vi) Riesgo de no prorrogar el contrato de Línea de Capital suscrito con GEM más allá del ejercicio 2022, así como de no realizar disposiciones sobre el mismo en el corto plazo. A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no puede disponer de la Línea de Capital GEM, al estar el valor de cotización de la acción por debajo de su valor nominal. No obstante, la previsión de la Sociedad es que esta situación se revierta en el corto plazo, habida cuenta la operación que tiene previsto someter en la próxima Junta General de Accionistas, consistente en una reducción de capital y posterior agrupación (*contra-split*) de acciones que se cita con mayor detalle en el apartado 12.1 del presente Documento de Registro.
- Contrato de emisión de bonos convertibles por un importe máximo de disposición de 15 millones de euros y un plazo de 36 meses, mediante contrato a suscribir con la sociedad LDA Capital Limited (en fase de negociación a fecha del presente Documento de Registro) .

Asimismo, dicho Plan de Viabilidad contempla otros hitos significativos, como son:

- La búsqueda de financiación para el desarrollo del Proyecto internacional que mantiene en Costa Rica. Ante las dificultades para la obtención de esta financiación, el Grupo Nyesa valora igualmente la desinversión del proyecto (véase apartado 5.1.1.c).
- La desinversión de determinados activos inmobiliarios, en función de las oportunidades que marque el mercado inmobiliario en el medio plazo, habida cuenta la diversificada cartera de activos con la que cuenta la Sociedad.
- Optimización de ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio que se detallan en el apartado 5.1.1.a (Área Inmobiliaria) y 5.1.1.b (Área Patrimonial), mediante la contención de gasto y reestructuración de la red comercial externa (véase apartado 5.1.2).
- Desarrollar nuevas áreas de negocio, en el marco de la reorientación estratégica que ha iniciado la Sociedad, con una clara vocación de adentrarse en negocios sostenibles.

En conclusión, la viabilidad futura de la Sociedad está sujeta a la obtención de las fuentes de financiación descritas y al cumplimiento de los hitos reseñados, lo que a su vez está sujeto a una elevada incertidumbre. En caso de que no se obtengan o no se cumplan tales hitos, la viabilidad de la Sociedad estará comprometida lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad.

(ii) Riesgo por la deuda vencida e impagada

La deuda del Grupo a la fecha de registro del presente Documento, y con posterioridad por tanto a la ejecución de la última ampliación de capital por compensación de créditos, que se encuentra vencida e impagada asciende a 21.019 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con Privilegio especial frente a entidades financieras: 10.987 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.085 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 6.947 miles de euros (21.010 miles de euros al cierre de 30 de junio de 2021, y que posteriormente ha sido cancelado parcialmente en ejecución de la última ampliación de capital por compensación de créditos). El detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de presente Documento de Registro, es el siguiente:
 - Deuda diferida y vencida por compra de una cartera inmobiliaria a diferentes sociedades del grupo Liberbank por importe de 2.850 miles de euros.
 - Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 3.201 miles de euros.
 - Deudas frente acreedores y proveedores corrientes por importe de 896 miles de euros.

La existencia de créditos contra la masa y con privilegio (general y especial) vencidos, supone que cualquiera de estos acreedores tiene la posibilidad de reclamar tales deudas o en su caso ejecutarlas por la vía de apremio.

A la fecha de inscripción del presente Documento de Registro, parte de estas deudas contra la masa se encuentra incurso en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales interpuesta por los Administradores Concursales (AEAT y PwC) por impago de los honorarios devengados en el procedimiento concursal en su condición de administradores, más los intereses y costas que en su caso correspondan.

(iii) Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo

El fondo de maniobra ² del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 en 58.508 miles de euros y 25.559 miles de euros respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores y las restricciones de crédito que ha soportado el sector inmobiliario y en especial la compañía.

Se hace constar que el Grupo Nyesa para cubrir las necesidades financieras a corto plazo que excedan de la capacidad de generación de flujos de cajas propios, podrá recurrir a las fuentes de financiación indicadas en el riesgo (i).

Sin perjuicio de lo anteriormente citado, la reciente culminación de una ampliación de capital

² APM cuya definición, relevancia y cálculo se recoge en el anexo del presente documento de registro.

por compensación de créditos ha tenido un impacto positivo en el fondo de maniobra por el valor razonable de los pasivos financieros capitalizados por importe de 44.348 miles de euros como se indica en el apartado 5.1.2 del presente documento de registro, permitiendo mejorar sensiblemente la carga financiera del Grupo. Como consecuencia de la citada capitalización, el fondo de maniobra negativo del Grupo al 30 de junio de 2021 ha pasado de 58.508 miles de euros negativos a 14.160 miles de euros negativos. En consecuencia, sigue existiendo una duda razonable que la sociedad y su Grupo pueda cumplir con todos los compromisos adquiridos a corto plazo.

En todo caso la capacidad del Grupo para cumplir con los compromisos financieros a corto plazo estará supeditado al cumplimiento del Plan de Viabilidad actualizado y a la obtención de la financiación necesaria para su ejecución.

(iv) Riesgo de operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza un número de operaciones vinculadas (ver apartado 10.1), las cuales están sometidas a un estricto régimen de transparencia, por el riesgo que puede derivarse de conflictos de interés.

En el marco de las actividades que le son propias del Grupo, la Sociedad tiene establecidos procedimientos y medidas tendentes a asegurar que los conflictos de intereses que puedan surgir en el desarrollo de su actividad, sean gestionados de una forma justa y eficaz. En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en fecha 25 de junio de 2020 una Política de Conflictos de Interés y Gestión de Oportunidades, que forma parte de la Política de Compliance del Grupo.

Dicha política consiste en adoptar todas las medidas apropiadas para mantener y ejecutar planes organizativos y administrativos que permitan detectar, prevenir o gestionar los conflictos de intereses y/o las oportunidades que pudieran surgir, incluidos aquellos causados por la recepción de incentivos de terceros.

El Consejo de Administración de Nyesa es el responsable de asegurar que los sistemas, controles y procedimientos adoptados son los adecuados para actuar de manera diligente ante dichas situaciones con la finalidad de la máxima protección de los intereses de Nyesa, basándose, fundamentalmente, en la identificación, registro y gestión de los conflictos de intereses y de las oportunidades que pudieran surgir en la empresa, así como la evitación o eliminación de estos conflictos.

La referida Política de Conflictos de Interés y Gestión de Oportunidades establece el siguiente procedimiento:

- La persona o personas que tengan conocimiento de la posible existencia de un conflicto de interés o de una oportunidad para Nyesa, deberán ponerlo en conocimiento del Comité de Cumplimiento, aportando las pruebas o argumentos necesarios para verificar si existe dicha situación. Será el Comité de Cumplimiento quién lo remita posteriormente al Consejo de Administración.
- En reunión con el Comité de Cumplimiento se expondrá el caso con todos los datos posibles y, en el supuesto de un conflicto de interés, se escuchará a la persona

implicada. Posteriormente dicha persona abandonará la reunión y se discutirá y decidirá si se considera que existe o podría parecer que existe dicho conflicto.

- Cuando se presuma que pueda existir una oportunidad empresarial para Nyesa, se deberá discutir y analizar la misma, así como todas las circunstancias que la rodean y que pueden hacer que la oportunidad se alcance o, por el contrario, se pierda. Una vez estudiada la oportunidad, el Comité de Cumplimiento, junto con el Consejo de Administración, decidirá si se persigue, si es necesario un estudio de la misma más detallado antes de proceder, o si se descarta.

Cabe mencionar que tras las novedades en materia de operaciones vinculadas introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 5/2021, de 12 de abril, que entró en vigor el 3 de mayo de 2021, la Sociedad está elaborando una política interna más exhaustiva para la identificación y tratamiento de las mismas, que se encuentra en proceso de desarrollo a la fecha de registro del presente documento, y que se prevé someter a la aprobación por parte de los órganos sociales oportunos durante el primer semestre del 2022.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado operaciones con partes vinculadas por los siguientes importes:

- Transacciones:
 - Ingresos registrados por 93 miles de euros, , que representan el 1,06 % de la cifra de negocio³ de la Sociedad
 - Gastos registrados por 28 miles de euros, que representan el 0,2% de los gastos de explotación⁴ de la Sociedad.
- Saldos por préstamos concedidos por la Sociedad por importe de 888 miles de euros, que representan un 1,29 % del activo consolidado⁵.
- A 30 de junio de 2021 existían saldos por préstamos recibidos por la Sociedad por importe de 10.834 miles de euros (que representaban un 15,80 % del pasivo consolidado⁶), de los cuales, a fecha de registro del presente documento quedan 860 miles de euros (1,25 % del pasivo consolidado). La diferencia entre ambos saldos fue objeto de capitalización en el marco de la ampliación de capital por compensación de créditos indicada en el apartado 13.1.6.

Por último, la Sociedad tiene previsto someter en la próxima Junta General de Accionistas la ampliación de capital por aportación de activos que se identifica en los apartados 5.1.1.d) y 12.1.2., cuyos aportantes a la fecha del presente Documento de Registro son considerados partes vinculadas. En el caso de que estas aportaciones se realicen al valor estimado por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, supondrá un valor de aportación de 8.702 miles de euros.

³ Cálculo realizado tomando como referencia la cifra de negocio del último ejercicio cerrado (2020)

⁴ Cálculo realizado tomando como referencia los gastos de explotación del último ejercicio cerrado (2020)

⁵ Cálculo realizado tomando como referencia el total activo a 30 de junio de 2021

⁶ Cálculo realizado tomando como referencia el total pasivo a 30 de junio de 2021



(v) Riesgos pasivos contingentes (provisiones, afianzamientos, avales)

En este apartado se describe el riesgo que supone ser avalista por parte del Grupo Nyesa. A este respecto, a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene constituido los siguientes pasivos contingentes:

- 42.381 miles de euros por afianzamientos o garantías prestadas por diversas operaciones comerciales a sociedades excluidas del perímetro de consolidación por encontrarse en fase de liquidación.
- 46.448 miles de euros por afianzamientos o garantías recibidas de sociedades dependientes (excluidas del perímetro de consolidación y fase de liquidación) (véase apartado 10)

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las provisiones se han calculado en base a la mejor información disponible. El Grupo tiene registrado al cierre de ambos periodos, el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 "*Provisiones Corrientes*" por importe de 13.141 miles de euros y 4.670 miles de euros, y en cuanto a las "*Provisiones No Corrientes*" hay registrado un importe de 13 miles de euros y 8.169 miles de euros respectivamente, las cuales provienen principalmente de obligaciones afloradas con motivo del convenio acreedores y su posterior modificación. A este respecto, podrían producirse modificaciones a las necesidades monetarias a destinar y el momento de cancelación. No obstante, el Grupo Nyesa no puede asegurar que estas provisiones sean suficientes para cubrir íntegramente el importe de las obligaciones que, su caso, pudieran derivarse.

La sociedad ha procedido a reconocer una provisión por responsabilidades frente al Grupo Liberbank por importe de 855 miles de euros en fecha 28 de septiembre de 2021 tras la recibir notificación de la demanda interpuesta, la cual se detalla en el apartado 11.3.2 del presente Documento de Registro.

Salvo lo indicado en el párrafo anterior, no ha habido variaciones significativas en los importes reflejados en el presente riesgo en el periodo transcurrido desde el 30 de junio de 2021 y la fecha de registro de este Documento.

La Sociedad no prevé que puedan surgir pasivos adicionales a los anteriormente descritos.

(vi) 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, así como de no realizar disposiciones sobre el mismo en el corto plazo.

De acuerdo con lo previsto en el contrato de Línea de Capital GEM, la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

El hecho de que llegado el plazo de vencimiento de este contrato no se consiguiera su prórroga, tendría un impacto negativo de cara a los recursos financieros de la Sociedad.

Asimismo, cabe destacar que es condición necesaria para la realización de las ampliaciones con cargo a esta Línea de Capital GEM que la cotización de la acción sea siempre superior al valor nominal ("*floor Price*"), esto es, 0,015 euros. El hecho de que el valor de cotización esté por



debajo de 0,015 euros, situación en la que se encuentra a la fecha del presente Documento de Registro, imposibilita a la Sociedad recurrir a esta Línea de Capital GEM. No obstante, la previsión de la Sociedad es que esta situación se revierta en el corto plazo, habida cuenta la operación que tiene programada consistente en una reducción de capital y posterior agrupación (*contra-split*) de acciones que se cita con mayor detalle en el apartado 12.1 del presente Documento de Registro.

La Sociedad está negociando en la actualidad con GEM la novación de este contrato con GEM, para prorrogarlo hasta el 31 de diciembre de 2025.

(vii) Riesgo de tipo de cambio

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica y Rusia, y de forma habitual se suele operar en dólares estadounidenses o rublos, 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.

Las estimaciones tanto de entradas como de salidas de flujos correspondientes a los proyectos del Área Internacional (apartado 5.1.1.c), han sido convertidas al euro aplicando los tipos de cambio a 30 de junio de 2021:

- Con respecto a los flujos de los proyectos de Costa Rica, se ha aplicado un tipo de cambio euro/US dólar de 1,185.
- Con respecto a los flujos del Proyectos Narvskaia, se ha aplicado un tipo de cambio euro/rublo de 80,804.

La siguiente tabla analiza la sensibilidad de la cuenta de resultados y el patrimonio neto ante posibles fluctuaciones en los tipos de cambio del euro frente al dólar y rublo.

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
30/06/2021	5	20	202
30/06/2021	10	40	403
30/06/2021	15	60	605
30/06/2021	20	80	806
30/06/2021	(5)	(20)	(202)
30/06/2021	(10)	(40)	(403)
30/06/2021	(15)	(60)	(605)
30/06/2021	(20)	(80)	(806)
miles de €			

En consecuencia, la evolución de los tipos de cambio podría tener un impacto significativo en los flujos (tanto de salidas como de entradas) previstos en el Plan de Viabilidad. A este respecto, la Sociedad no tiene contratadas coberturas de tipo de cambio.

(viii) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia

La actividad del Grupo se viene desarrollando en parte en Costa Rica y en Rusia, a través de los proyectos en dichos países (véase mayor información en relación con estos proyectos en el apartado 5.1.1, c). 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, sus resultados de explotación y su situación financiera.

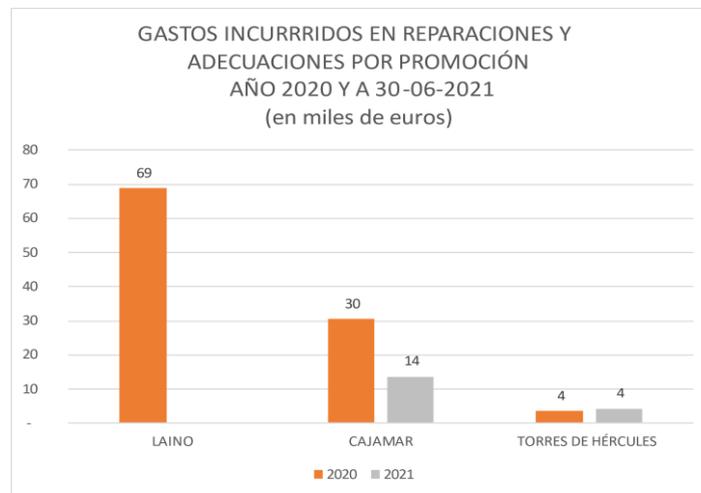
En la siguiente tabla se refleja el impacto del Área Internacional (Costa Rica y Marma) sobre la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo consolidado a 30 de junio de 2021 y 2020:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (en euros)	Actividad Internacional	GRUPO CONSOLIDADO	Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado	Actividad Internacional	GRUPO CONSOLIDADO	Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado
Ejercicio	30/06/2021			30/06/2020		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	819.772,96	1.477.813,71	55,47%	4.365.792,14	5.376.361,52	81,20%
Otros Ingresos de Explotación	48.217,56	107.997,67	44,65%	7,77	39.675,24	0,02%
Total Ingresos de la Explotación	867.990,52	1.585.811,38	54,73%	4.365.799,91	5.416.036,76	80,61%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	(156.351,27)	-	(13.248.437,18)	(13.639.244,56)	97,13%
Aprovisionamientos	(41.371,78)	(41.371,78)	100,00%	8.842.381,56	8.784.320,85	100,66%
Gastos de personal	(435.310,84)	(901.598,95)	48,28%	(533.093,31)	(1.031.986,54)	51,66%
Otros Gastos Explotación	(249.778,27)	(952.352,80)	26,23%	1.175.448,90	318.997,43	368,48%
Amortizaciones	-	(2.356,10)	-	-	(2.138,24)	-
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	-	-	-	(149.136,38)	-
Variación del valor razonable de las invers. Inmobiliarias	(7.194,63)	(7.194,63)	100,00%	-	-	-
Otros resultados	(275,59)	(63.778,84)	0,43%	(16.379,05)	22.290,09	(73,48%)
Total Gastos de la Explotación	(733.931,11)	(2.125.004,37)	34,54%	(3.780.079,08)	(5.696.897,35)	66,35%
Resultado de Explotación	134.059,41	(539.192,99)	(24,86%)	585.720,83	(280.860,59)	(208,55%)
Ingresos Financieros	-	101.318,53	-	-	198.304,75	-
Gastos Financieros	(82.703,99)	(2.985.762,92)	2,77%	(126.377,12)	(1.089.813,34)	11,60%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	0,00	-	-	0,00	-
Variación de valor razonable de las invers. Inmobiliarias	-	0,00	-	-	0,00	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	(100.596,49)	-	-	0,00	-
Resultado Financiero	(82.703,99)	(2.985.040,88)	2,77%	(126.377,12)	(891.508,59)	14,18%
Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	(208.532,81)	-	-	-	-
Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	-	(261.228,74)	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	51.355,42	(3.993.995,42)	(1,29%)	459.343,71	(1.172.369,18)	(39,18%)

(ix) Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados total o parcialmente, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, éstos afectarían directamente en la inversión realizada en el activo afectado, así

como en los ingresos previstos en relación con el mismo. Además, el Grupo podría ser declarado responsable de la reparación de los daños causados por riesgos no asegurados total o parcialmente. Desde la incorporación de los activos inmobiliarios de 2019 en adelante, la compañía ha registrado, entre adecuaciones y reparaciones de inmuebles, un importe de 121 miles de euros (18 miles de euros en el periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 103 miles de euros para el ejercicio 2020).



De conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un período de diez (10) años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma se origine por defectos en la construcción o diseño del inmueble. Asimismo, por imperativo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, los promotores inmobiliarios responden frente a los compradores de sus viviendas, durante un período de diez (10) años, por ciertos tipos de defectos constructivos. Por tanto, la Sociedad podría incurrir en importantes responsabilidades si se produjeran defectos de construcción.

Como consecuencia de las actividades de promoción inmobiliaria de la Sociedad, ésta puede ser objeto de acciones legales por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en las viviendas vendidas, entre los que se incluyen posibles deficiencias atribuibles a terceros contratados por la Sociedad.



2. Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos

(i) Riesgos e incertidumbres asociados a la situación provocada por la aparición de la COVID-19

La pandemia provocada por la aparición de la COVID-19 está afectando, y se espera que continúe afectando, adversamente a la economía mundial y a la actividad y a las condiciones económicas en los países en los que opera el Grupo, tales como España, Rusia o Costa Rica, en los cuales puede producirse una recesión económica. En algunos de los anteriores países, se están experimentando aumentos generalizados de los niveles de desempleo y caídas de la producción, mientras que se ha disparado la deuda pública por las medidas de apoyo y gasto implementadas por parte de las autoridades.

El Grupo puede verse afectado por la pérdida de valor de sus activos inmuebles, los cuales se valoran de forma anual por expertos independientes que tratan de ofrecer una imagen fiel de la realidad de su valor en el mercado, basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. A pesar de lo anterior, el valor de mercado de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las citadas variables.

Entre los efectos más destacables generados por la crisis económica provocada por la COVID-19, se encuentra la demanda de vivienda, en particular en la de segunda mano frente a la de obra nueva. Desde la entrada en vigor del estado de alarma, se disminuyó de forma notable el ritmo de ventas de los inmuebles de segunda mano, una situación que continua actualmente y, las expectativas de que revierta parecen inciertas a corto plazo.

Los efectos del COVID-19 sobre el Grupo y las Cuentas Anuales Consolidadas de 2020 pueden resumirse en los siguientes:

- Una caída en el ritmo de venta y en los márgenes comerciales de venta sobre la Cartera Laino.
- Una caída en el ritmo de formalización de contratos de arrendamientos sobre el conjunto de bienes de inversión que mantiene libres.
- Un incremento en los deterioros registrados por las incertidumbres del mercado y las peores estimaciones para determinar el valor recuperable en los test de deterioro sobre la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020.

Además, la llegada de la COVID-19, no solamente ha tenido un impacto en la economía mundial, sino también en la forma de relacionarnos y de trabajar, lo que afecta de forma directa sobre la decisión de compra, venta y alquiler de viviendas, así como de la tendencia de inversión de las empresas, o en su caso, en la desinversión en sus centros de trabajo.

Por todo ello, la llegada de la COVID-19 ha supuesto un cambio de ciclo, que se ha visto reflejado desde el comienzo del primer trimestre del año 2020 a pesar de la tendencia positiva que se había mantenido en los últimos ejercicios del sector inmobiliario, siendo complicado conocer las nuevas preferencias del mercado futuro y una estimación de tiempo clara para la recuperación del sector, que puede alargarse hasta el año 2022.

Por último, cabe destacar que las consecuencias y efectos derivados del COVID-19, han sido incluidas en los informes de valoración intentando garantizar el mayor grado de transparencia y proporcionar una mayor comprensión del contexto de mercado inmobiliario, tanto nacional



como internacional. En este entorno, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados con un deterioro 8.943 miles de euros como consecuencia del impacto negativo en los valores de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020 según los pertinentes informes de valoración de Savills-Aguirre Newman y CBRE.

<i>Denominación de Bienes de Inversión (en miles de euros)</i>	Tabla de deterioro ejercicio 2020
Aparcamientos	(7)
Palau Nou (Barcelona)	
Locales comerciales	(82)
La Marina (Barcelona)	
Oficinas, Locales comerciales y plazas aparcamiento	(1.761)
Torres de Hércules (Los Barrios)	
Viviendas	
Angel Guimerá (Sant Adrià de Besós)	(32)
Cartera Cajamar (en 17 provincias)	(3.468)
Cartera Laino(Talavera de la Reina)	(5)
Naves industriales	
Narvskaia (Moscú)	(3.588)
Total	(8.943)

(ii) Pérdida de valor de los activos inmuebles

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes se han tenido en consideración valoraciones que se encargan con carácter anual realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, el valor de mercado de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables utilizadas para su cálculo.

A este respecto y en el entorno macroeconómico provocado por la crisis COVID-19, los informes de valoración emitidos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido contextualizados bajo la base de “una incertidumbre material”. En consecuencia, deberían considerarse más cautelosos dado el impacto incierto que la crisis COVID-19 y las consecuencias que podría provocar en el mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

El siguiente cuadro refleja el detalle del valor razonable de la cartera de bienes de inversión al 30 de junio de 2021:

<i>Denominación de activos (en euros)</i>	Coste Adquisición	Deterioro registrado	Valor Razonable
Aparcamientos	148.523	(43.523)	105.000
Palau Nou (Barcelona) ⁽¹⁾			
Locales comerciales	243.228	(231.228)	12.000
La Marina (Barcelona) ⁽¹⁾			
Oficinas, Locales comerciales y plazas aparcamiento	21.967.748	(4.600.748)	17.367.000
Torres de Hércules (Los Barrios) ⁽¹⁾			
Viviendas	27.001.881	(3.577.332)	23.424.549
Angel Guimerá (Sant Adrià de Besós) ⁽¹⁾	693.034	(109.034)	584.000
Cartera Cajamar (en 17 provincias) ⁽¹⁾	26.178.621	(3.467.621)	22.711.000
Cartera Laino(Talavera de la Reina) ⁽¹⁾	130.226	(677)	129.549
Naves industriales			
Narvskaia (Moscú) ⁽¹⁾	61.010.000	(51.738.445)	9.271.555
Hoteles	2.999.912		2.999.912
Posidonia (Benidorm) ⁽²⁾	1.483.907		1.483.907
Hostal Caballito de Mar (Benidorm) ⁽²⁾	1.516.005		1.516.005
Total	113.371.292	(60.191.275)	53.180.016

(1) Valor razonable de estos activos extraídos de los informes de valoración realizados por SAVILLS AGUIRRE NEWMAN y CBRE Ru al 31 de diciembre de 2020.

(2) Valor razonable de estos activos extraídos de los informes de valoración realizados por entidades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España.

(iii) Marco Regulatorio

La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas.

Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que Grupo Nyesa pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y, en cuanto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.

Procede hacer referencia a la situación provocada por la COVID-19 puesto que ha supuesto la adopción de medidas extraordinarias por parte del gobierno para hacer frente a esta. Una de las medidas que ha afectado directamente al sector y a la Sociedad, ha sido el aplazamiento del pago del alquiler mediante una moratoria en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, como es el caso de la Sociedad, o una empresa o entidad pública, es decir, si el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad tendrá la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta hasta el 31 de Octubre de 2021 según establece el Real Decreto-



ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. En este entorno, la Sociedad se ha visto obligada a conceder este tipo de medidas extraordinarias en más de un 13% de los contratos de arrendamiento que tiene suscritos.

Es necesario mencionar las medidas que, en teoría, recogerá la nueva Ley de Vivienda ya que supondrían un duro golpe para el sector y para las promotoras en particular. Entre ellas se encuentran la propuesta de destinar el 30% de las promociones a vivienda protegidas, lo que supondría pérdidas y una desviación en los futuros proyectos de las mismas afectando incluso a la cotización de estas en bolsa.

A este respecto cabe mencionar la creación en el seno de la Sociedad de un Comité de Compliance que vela por el cumplimiento normativo y el desarrollo e implantación de diversas Políticas encaminadas a favorecer el cumplimiento adecuado de los deberes de supervisión, vigilancia y control de su actividad mediante el establecimiento de medidas idóneas para prevenir delitos e infracciones, o para reducir de forma significativa el riesgo de su comisión.

(iv) Ilquidez de las inversiones inmobiliarias

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. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, generó una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, provocó una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

La iliquidez 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 o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

Este riesgo se considera especialmente significativo para la Sociedad, dado que la capacidad de cumplimiento del Plan de Viabilidad de la Sociedad se sustenta en la capacidad de ejecutar diferentes desinversiones estratégicas que permitan viabilizar otros proyectos inmobiliarios que mantiene en cartera.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES

1. Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente

1.1. Identificación de las personas responsables

Don Michel Lallement en nombre y representación del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro.



Don Michel Lallement, está facultado para suscribir el presente Documento de Registro, en su calidad de Presidente Ejecutivo, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Manuel Hernández Antolín, de fecha 13 de septiembre de 2021, con el número 4.137 de su protocolo, así como en virtud del acuerdo adoptado por Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en su reunión de 11 de febrero de 2022.

1. 2. Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro

Don Michel Lallement en nombre y representación del NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., declara que, según su conocimiento, la información contenida en el Documento de Registro es conforme a los hechos y que el Documento de Registro no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1. 3. Declaraciones o informes de expertos

El presente Documento de Registro recoge información relativa a los informes de valoración independiente de las existencias e inversiones inmobiliarias de la Sociedad y su Grupo llevados a cabo por sociedades de valoración homologadas e inscritas en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, y que son:

- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., con domicilio en Paseo de la Castellana, 81, 2ª planta, Madrid, con CIF A-86317567.
- CB Richard Ellis LLC, con domicilio en Bld. 1, 21, 1st Krasnogvardeisky, Moscú, con código de identificación 7714624720.
- Tecnitasa con domicilio en Avda. de Europa, 19, edif. 2 1ºD, Pozuelo de Alarcón (Madrid), con CIF A-78116324

Los informes de valoración se han anexo al presente Documento de Registro con el consentimiento de las citadas sociedades de valoración.

1. 4. Información procedente de terceros

El presente Documento de Registro incluye informaciones de terceros que se ha reproducido con exactitud. En ese sentido, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por dichos terceros, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa.

Se identifican a lo largo del Documento de Registro, en los respectivos sitios que aparecen, la fuente o fuentes de la información procedente de terceros.

1. 5. Declaraciones sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- (a) El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV"), en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129.

- (b) La CNMV solo ha aprobado el presente Documento de Registro en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- (c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.
- (d) El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

2. Auditores de Cuentas

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

Las cuentas anuales individuales y cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 han sido co-auditadas por BDO AUDITORES, S.L. junto con MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORIA, S.L.P.

BDO AUDITORES, S.L. es una sociedad con domicilio social en Madrid, Calle Rafael Calvo, 18 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número 51.273, provista de Código de Identificación Fiscal nº B-82387572, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 14.413, folio 201, hoja nº M-238188.

MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORIA, S.L.P. es una sociedad con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 143, Planta 7ª, inscrita en el R.O.A.C con el nº S0359 y en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 155, Folio 167, Hoja Nº M-3148, provista de Código de Identificación Fiscal nº B-79441994.

3. Factores de Riesgo

La sección 3, relativa a los factores de riesgo, se encuentra recogida en la parte II del presente Documento de Registro.

4. Información sobre el emisor

4.1. Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social del emisor es Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, “**Nyesa**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”).

4.2. Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia.

Nyesa Valores Corporación, S.A., provista de C.I.F. número A-08.074.320, tiene su domicilio en Madrid, Calle Alfonso Gomez nº 30, 3º, en donde radican sus oficinas principales.



Nyesa está provista de identificador de entidad jurídica (Código LEI) 959800V35MGZXBZP485
El teléfono de contacto de la Sociedad es el 91 308 11 38.

La página web corporativa de Nyesa es www.nyesa.com. Se hace constar expresamente que la información incluida en esta página web no forma parte del presente Documento de Registro a menos que se incorpore por referencia.

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 (TRLSC), así como la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.

En relación con la normativa inmobiliaria general de aplicación a las actividades de Nyesa, además de la legislación general civil (Código Civil) e hipotecaria, (Ley Hipotecaria) merecen destacarse determinadas normas relativas a la construcción, la propiedad horizontal, los arrendamientos y la compraventa de viviendas. Debe tenerse en cuenta la legislación propia de la Comunidad Autónoma en cuestión:

- En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (“LOE”), impone determinadas obligaciones y responsabilidades, entre otros, a los promotores y constructores de edificaciones en su condición de agentes de la edificación. En relación con la actividad de promoción, la ley establece un período de responsabilidad por daños frente a propietarios y terceros adquirentes desde la recepción de la obra; período cuya duración depende de la naturaleza de los daños (anual respecto de daños que afecten a elementos de terminación o acabado, trienal respecto de daños que afecten a la habitabilidad y decenal respecto de daños estructurales). Es importante subrayar que el régimen de responsabilidad del promotor es objetivo y no se basa en la culpa. El promotor responde, junto a otros agentes o no según el caso, “*en todo caso*” (sin perjuicio, naturalmente, de eventuales derechos de repetición contra otros agentes). La LOE ha sido completada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la Sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).
- En materia de propiedad horizontal (división horizontal de edificios), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, ley que tiene la finalidad de ordenar el régimen de concurrencia de diversos derechos de diferentes titulares sobre un mismo complejo inmobiliario.
- Respecto a los contratos de arrendamiento de naturaleza urbana, se rigen por las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (sin perjuicio de la vigencia, en algunos casos, de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 o del Real Decreto Ley 2/1985) y, supletoriamente, por el Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil es aplicable en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.
- Por lo que respecta al régimen de adquisición de inmuebles, además de la LOE es destacable (junto con la normativa general sobre protección de consumidores y prevención del blanqueo de capitales, y la específica en la materia contenida en las



leyes de vivienda promulgadas por algunas comunidades autónomas) la Ley 20/2015, de 14 de julio que impone ciertas obligaciones a los promotores/vendedores de inmuebles en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (obligaciones que buscan la garantía del adquirente).

5. Descripción empresarial

5.1. Descripción breve de: a) las principales actividades clave del emisor; b) todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.

5.1.1. Las principales actividades clave del emisor

Nyesa, es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades, cuya actividad ha ido adaptándose a las necesidades y a la situación del mercado.

Hasta la fecha de registro del presente documento, el Grupo viene centrando sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad de gestión de activos (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros).
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos).
- Actividad Internacional (Proyectos inmobiliarios y patrimoniales en Costa Rica y Rusia).
- Unidad Corporativa.
- Nuevas líneas de negocio.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente en las siguientes tablas, se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 30 de junio de 2021 y del ejercicio 2020, teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación se atribuyen a una “Unidad Corporativa”; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.



NYESAVALORES CORPORACIÓN

30/06/2021	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	210.506,00	447.534,75	819.772,96	--	1.477.813,71
Otros Ingresos de Explotación	59.780,11	--	48.217,56	--	107.997,67
Total, Ingresos de la Explotación	270.286,11	447.534,75	867.990,52	--	1.585.811,38
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(156.351,27)	--	--	--	(156.351,27)
Aprovisionamientos	--	--	(41.371,78)	--	(41.371,78)
Gastos de personal	--	--	(435.310,84)	(466.288,11)	(901.598,95)
Otros Gastos Explotación	--	(163.285,56)	(249.778,27)	(539.288,97)	(952.352,80)
Amortizaciones	--	--	--	(2.356,10)	(2.356,10)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	--	--	--	--
Variación del valor razonable de las invers. inmobiliarias	--	--	(7.194,63)	--	(7.194,63)
Otros resultados	--	--	(275,59)	(63.503,25)	(63.778,84)
Total Gastos de la Explotación	(156.351,27)	(163.285,56)	(733.931,11)	(1.071.436,43)	(2.125.004,37)
Resultado de Explotación	113.934,84	284.249,19	134.059,41	(1.071.436,43)	(539.192,99)
Ingresos Financieros	--	--	--	101.318,53	101.318,53
Gastos Financieros	--	--	(82.703,99)	(2.903.058,93)	(2.985.762,92)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	--	--	--	(100.596,49)	(100.596,49)
Resultado Financiero	--	--	(82.703,99)	(2.902.336,89)	(2.985.040,88)
Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	--	--	--	(208.532,81)	(208.532,81)
Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	--	--	--	(261.228,74)	(261.228,74)
Resultados antes de Impuestos	113.934,84	284.249,19	51.355,42	(4.443.534,87)	(3.993.995,42)
Activos del segmento	6.845.798,82	43.908.461,56	16.092.739,45	1.704.721,92	68.551.712,75
Pasivos del segmento	(5.649.546,66)	(29.158.763,71)	(777.105,52)	(73.278.910,00)	(108.864.325,89)

Ejercicio 2020	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.129.567,20	2.669.388,62	4.935.989,90	-	8.734.945,72
Otros Ingresos de Explotación	123.711,38	-	87.861,64	-	211.573,02
Total Ingresos de la Explotación	1.253.278,58	2.669.388,62	5.023.851,54	-	8.946.518,74
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(712.340,70)	(3.749.000,00)	(4.005.696,99)	-	(8.467.037,69)
Aprovisionamientos	(286,47)	-	(113.131,39)	-	(113.417,86)
Gastos de personal	-	-	(920.998,55)	(968.279,81)	(1.889.278,36)
Otros Gastos Explotación	(40.260,00)	(880.757,52)	(492.339,55)	(972.103,93)	(2.385.461,00)
Amortizaciones	(9.791,53)	-	-	-	(9.791,53)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(9.404.827,42)	461.787,14	-	(8.943.040,28)
Otros resultados	-	-	1.836.742,88	3.540.950,87	5.377.693,75
Total, Gastos de la Explotación	(762.678,70)	(14.034.584,94)	(3.233.636,46)	1.600.567,13	(16.430.332,97)
Resultado de Explotación	490.599,88	(11.365.196,32)	1.790.215,08	1.600.567,13	(7.483.814,23)
Ingresos Financieros	-	-	-	3.431.417,46	3.431.417,46
Gastos Financieros	-	-	(14.519,28)	(3.637.979,42)	(3.652.498,70)
Resultado por variación de valor de instrumentos a valor razonable (neto)	-	-	-	441.000,00	441.000,00
Resultado Financiero	-	-	(14.519,28)	234.438,04	219.918,76
Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	490.599,88	(11.365.196,31)	1.775.695,80	1.835.005,17	(7.263.895,47)
Activos del segmento	4.167.408,90	40.908.549,07	14.237.610,06	3.408.791,34	62.722.359,38
Pasivos del segmento	(2.953.929,96)	(31.028.846,15)	(381.552,36)	(64.946.289,26)	(99.310.617,74)

a) Área Inmobiliaria

Dicha área está centrada en el desarrollo de la actividad de gestión de activos mediante prestación servicios de gestión de suelos y promoción inmobiliaria (comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros). No obstante, el Grupo no clasifica los activos y pasivos asociados al Área Inmobiliaria hasta la iniciación de su desarrollo, siendo asignados hasta ese momento a la Unidad Corporativa.

Tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de sus acciones, la Dirección del Grupo realizó una búsqueda activa y seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia para iniciar el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y la construcción de viviendas.

El Grupo sigue desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios habida cuenta su amplia experiencia en todas las comunidades autónomas, forjada durante más de 20 años en la gestión de suelo y en la promoción de viviendas, lo que combinado con la situación de los mercados (en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras o fondos de inversión), llevó al Grupo a reciclarse y convertirse también en una gestora de suelos y promociones propiedad de terceros.

Ahora bien, la crisis COVID-19 que aún persiste y la forma en que ha modificado el interés de compra de los consumidores, así como su afección en la economía, ha llevado no sólo a abordar nuevas líneas de negocio, sino también al relanzamiento de la actividad promotora, tomando como punto de partida activos recientemente adquiridos y que tendría continuidad con otros a incorporar en el corto y medio plazo.

Por otra parte, en relación con los acuerdos de gestión de activos de terceros, destaca el suscrito con la Administración Concursal de tres sociedades del Grupo en liquidación (fuera del perímetro de Grupo Nyesa, y por tanto considerado como una gestión a terceros) para la gestión de los activos inmobiliarios titularidad de estas sociedades. Al objeto de optimizar el valor de esos activos de cara a su realización dentro del proceso liquidatorio (la tipología de activos son parcelas, viviendas y parkings). Los ingresos reconocidos por este concepto asciende a 60 miles de euros año más las comisiones de comercialización que se generen por cada ejercicio.

Respecto de esto último, si bien el acuerdo inicial, suscrito en fecha 1 de agosto de 2015, únicamente incluía los activos de Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. en liquidación, como consecuencia de los buenos resultados de la gestión realizada por la Sociedad, el 1 de junio de 2017 se suscribió un nuevo acuerdo que alcanzaba también a las sociedades Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación y Gestora Inmobiliaria del Besos S.A.U. en liquidación. Y este último acuerdo tuvo su continuidad mediante novaciones suscritas en junio de 2019 y 2020, si bien ya ajustado al escenario de los activos ya desinvertidos en aplicación del plan de liquidación.

Adicionalmente el Grupo tiene comprometida la gestión integral de una cartera compuesta por 45 activos inmobiliarios finalistas titularidad de la sociedad Ronsho Team, S.L. que le han supuesto unos ingresos de 129 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Inmobiliaria para los periodos a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.06.2021	Var.% jun-21 Vs jun-20	30.06.2020
Importe neto de la cifra de negocio	210.506,00	(67,11%)	640.000,00
Otros ingresos de la explotación	59.780,11	50,70%	39.667,47
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	270.286,11	(60,23%)	679.667,47
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(156.351,27)	(59,99%)	(390.807,38)
Aprovisionamientos	-		-
Gastos de personal	-		-
Otros Gastos Explotación	-		-
Amortizaciones	-		-
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-		-
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	-		-
Otros resultados	-		-
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(156.351,27)	(59,99%)	(390.807,38)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	113.934,84	(60,56%)	288.860,09
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	-		-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-		-
Diferencias de cambio	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-		-
RESULTADO FINANCIERO	0,00		0,00
Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	-		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	113.934,84	(60,56%)	288.860,09
Total, activos área inmobiliaria	6.845.789,82	70,67%	4.011.057,63
Total, pasivos área inmobiliaria	(5.649.546,66)	98,26%	(2.849.546,66)

- **Ingresos de explotación**

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 y 2020, los “Ingresos de la explotación”, que asciende a 270 miles de euros y 680 miles de euros, se corresponde con (i) ventas de activos inmobiliarios, y (ii) ingresos por comisiones en la venta y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

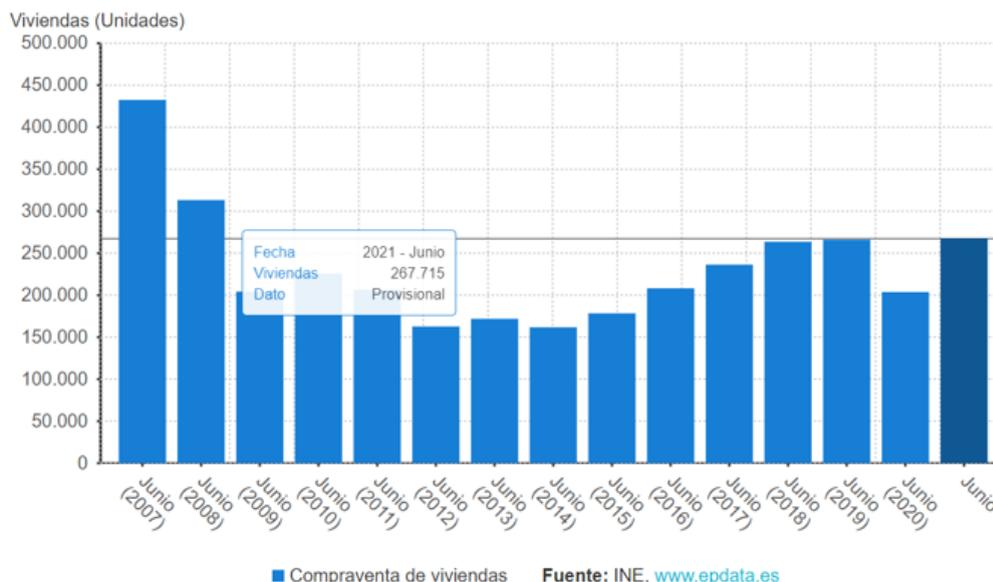
- **Gastos de explotación**

Se corresponden con el valor de las existencias entregadas registradas bajo el epígrafe “variación de existencias de productos terminados o en curso”, que ascienden a 156 miles de euros al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 390 miles de euros al periodo terminado el 30 de junio de 2020.

Con posterioridad al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y tras la formalización de un contrato de arrendamiento sobre el activo ubicado en el término municipal de Chinchón (Madrid) el Grupo ha clasificado el valor de la inversión de Existencias (área Inmobiliaria) a inversiones inmobiliaria (área Patrimonial) por importe de 2.805 miles de euros.

En el marco de esta línea de negocio (Área Inmobiliaria) desempeñada por la Sociedad, cabe destacar que en España la compraventa de viviendas se situó en 267.715 transacciones en el primer semestre de 2021, lo que supone una variación interanual del 71,75%, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.

Compraventa de viviendas en lo que va de año





- Cartera de activos finalistas dispuestos para la venta

En la actualidad la cartera inmobiliaria finalista disponible para la venta del Grupo Nyesa, está conformada por la cartera Laino y por una finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios).

De la denominada cartera Laino, que fue adquirida en marzo de 2019 a diferentes sociedades del Grupo Liberbank por un importe de 5,8 millones de euros (176 fincas registrales), el Grupo mantiene 120 fincas registrales destinadas a la venta por un importe de 3.946 miles de euros, se localizan en diversas Comunidades Autónomas (Castilla-La Mancha, Castilla-León, Extremadura, Cantabria, Murcia, Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana, Baleares, y Andalucía), mayoritariamente cuentan con anejos (garajes o trasteros) o se engloban en conjuntos residenciales con equipamiento comunitario, y la mayoría con claro carácter de primera residencia, pero sin perder de vista la posibilidad de servir como residencia más vacacional para habitantes de otras localidades próximas de mayor tamaño.

Asimismo cabe indicar que los activos que conforman la cartera Laino se encuentran inmersos en un proceso judicializado entre el Grupo Nyesa y las sociedades del Grupo Liberbank, el cual se detalla en el apartado 11.3.2 del presente Documento de Registro.

En relación con la finca registral urbanizable en el término municipal de Cadalso de los Vidrios, se corresponde con una parcela de mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados e identificada como la nº 565 de la Urbanización Entrepinos del mismo término municipal. El uso es de vivienda unifamiliar exenta, pudiendo edificarse sobre rasante 355m² (determinado por el 15% de ocupación s/parcela y las 2 plantas máximos), y tiene un valor neto contable de 95 miles de euros.

b) Área Patrimonial:

El Área Patrimonial ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), habiendo llegado a tener en propiedad una importante cartera de hoteles, residencias, centros comerciales y centros de negocio, así como importantes acuerdos con operadores de prestigio en el mercado terciario como Meliá Hotels International, Intercontinental Hotels and Resort, Accor Hotels o Mapfre, aparte de locales en alquiler en el edificio de apoyo de la Marina del Puerto de la Barceloneta.

Sin embargo, en esta nueva etapa iniciada en 2019 se ha diversificado el producto en rentabilidad, habiendo incorporado en primera instancia un número significativo de oficinas en el edificio de las Torres de Hércules en la localidad de Los Barrios (Cádiz), a lo que siguió una nutrida cartera de viviendas en renta repartidas por distintas Comunidades Autónomas, y para completarlo con otros dos establecimientos hoteleros estratégicamente localizados en la localidad de Benidorm, en las proximidades de la playa.

La Sociedad en fecha 15 de julio del presente ejercicio vendió un edificio compuesto por seis viviendas sito en Sant Adrià del Besós (Barcelona) por un precio de 130 miles de euros. Las complicadas circunstancias comerciales que rodeaban a este activo, tales como la total ocupación del mismo por parte de arrendatarios con contratos de renta antigua, e inclusive la existencia de “okupas”, sumado al estado de conservación y jurídico (sin inmatricular) en el que se encontraba, abocaron a la Sociedad a pactar este precio con los adquirentes, que fueron los propios inquilinos del edificio. El impacto de esta desinversión fue una pérdida de 454 miles de euros para la Sociedad. Y por otro lado, el pasado mes de marzo quedó extinguida la concesión de los dos locales del edificio de apoyo de la Marina del Puerto de la Barceloneta en Barcelona, con un impacto casi imperceptible por el volumen que aportaban sobre la cuenta de pérdidas y

ganancias.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a la fecha de inscripción de este Documento de Registro son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield
Cartera Laino (Talavera de la Reina) ⁽¹⁾	Pisos alquiler	447 m ²	130	--	Valor venta comparativo	n/a
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	105	--	Valor venta comparativo	n/a
Torres de Hércules (Los Barrios) ⁽³⁾	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	17.367	(16.350)	Valor venta comparativo	n/a
Cartera Cajamar (en 17 provincias) ⁽⁴⁾	Pisos alquiler	157 inmuebles	18.288	(10.905)	Valor venta comparativo	n/a
Hotel Posidonia (Benidorm)	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.484	(300)	--	n/a
Hotel Caballito de Mar (Benidorm)	Habitaciones en alquiler	8 habitaciones-suite	1.516	--	--	n/a
Venta Reyes (Chinchón) ⁽²⁾	Finca de eventos	3.300 m ²	2.805	--	--	n/a
TOTAL			41.695			

⁽¹⁾ De la cartera de Laino se destinaron 6 activos para alquiler, que actualmente están todos alquilados.

⁽²⁾ Este activo ha sido alquilado en Septiembre de 2021

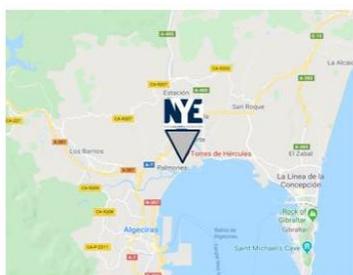
⁽³⁾ La financiación obtenida sobre "Torres de Hércules" vía préstamo hipotecario se obtuvo para la adquisición de 202 activos inmobiliarios a diferentes sociedades del Grupo Cajamar, la Sociedad a la fecha de Documento de Registro ha dispuesto 16.095 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 16.350 miles de euros.

⁽⁴⁾ El valor de la cartera inmobiliaria adquirida a Cajamar ascendía el 30 de junio de 2021 a 22.711 miles de euros. Posteriormente, se produjo la devolución de 45 activos por un importe de 4.423 miles de euros, por lo que el valor razonable a la fecha del presente documento de registro asciende a 18.288 miles de euros.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, aunque parte de los activos incorporados tengan vocación de ello y sea así en el corto/medio plazo. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

- Torres de Hércules



Se ubica en el parque Tecnológico y Empresarial de Las Marismas de Palmones (Los Barrios Cádiz), en medio de lo que se denomina el Campo de Gibraltar, a mitad de camino entre el propio puerto de Algeciras (uno de los principales de Europa) y el Peñón de Gibraltar.

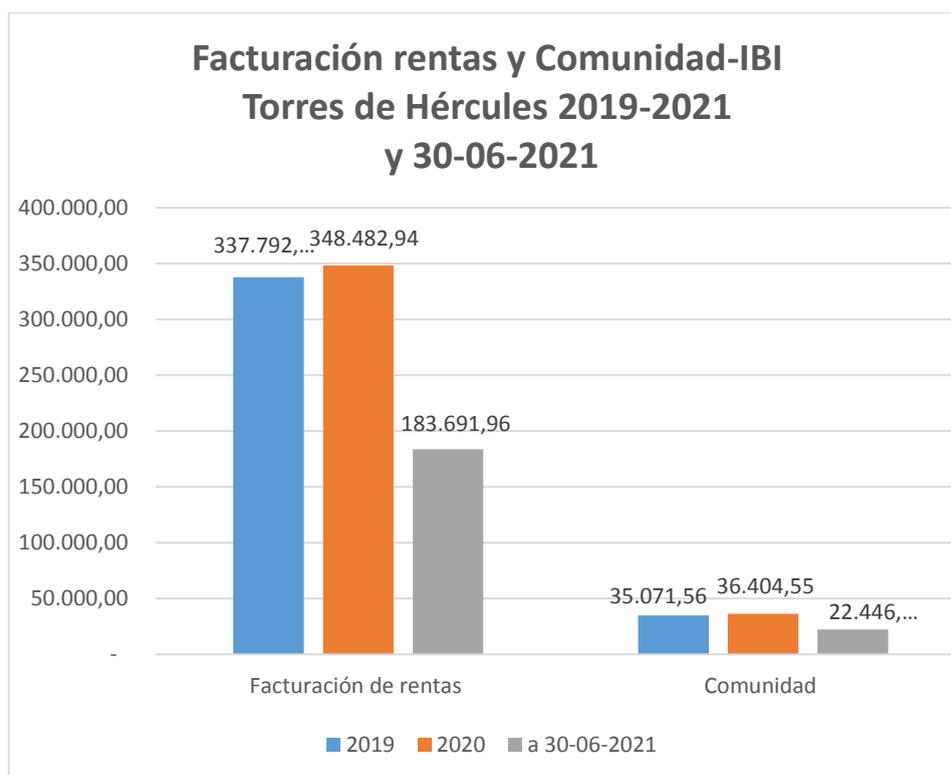
Lo forman dos torres de veintiuna plantas, cada una con su propio núcleo de comunicación vertical y recintos técnicos, pero conectadas entre sí planta a planta.

Además, por la versatilidad que ello proporciona de cara a la ocupación y comercialización, cabe citar que a excepción de los locales de planta baja y la planta veinte, que son diáfanos, las demás plantas de cada torre presentan una división en cuatro sectores de 122m² cada uno de ellos, con instalaciones con control particular, con una superficie total de 12.898,84 m², si bien cabe la posibilidad de que se unan varios de estos sectores hasta hacer diáfano o redistribuir todo el círculo.

En este edificio la Sociedad ha pasado a ser el propietario mayoritario (66,519%) con 92 oficinas, los dos locales de planta baja y 144 plazas de aparcamiento y ello se produjo con una ampliación de capital mediante aportación no dineraria ejecutada en el primer semestre de 2019.



En el momento de la aportación del activo, éste contaba con una ocupación inferior a la actual que, aún con todo, proporcionaba suficientes rentas para cubrir los gastos del 100% de la propiedad de la Sociedad, aunque con la gestión continuada, la superficie total de las unidades alquiladas de la Sociedad ya representan a fecha de inscripción del presente Documento de Registro un 22,88% respecto del 100% de las Torres, y un 34,39% de lo que es propiedad de Nyesa, lo que supone un incremento de casi un 50% de unidades alquiladas respecto de la fecha de la aportación.



- Cartera CAJAMAR.

Con el mismo planteamiento al de las carteras ya mencionadas, se adquirieron 202 fincas registrales con vocación inicial de destinarse al alquiler (ya que una parte significativa de ellas ya contaban con un contrato vigente) y repartidos por diversas comunidades autónomas y localidades, con tipologías de piso y de vivienda unifamiliar, y un claro carácter de primera residencia a pesar de que muchas de ellas se encuentren en localidades costeras.

Desde la incorporación de esta cartera se ha continuado con la gestión de los contratos vigentes, suscribiendo nuevos (25) o renegociando otros (11), habiéndose iniciado también acciones de comercialización para la desinversión de aquellas unidades que se encuentran libres como primer paso, para luego extenderlo a los que se vayan también liberando según concluyan los contratos.

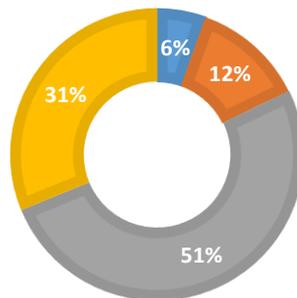


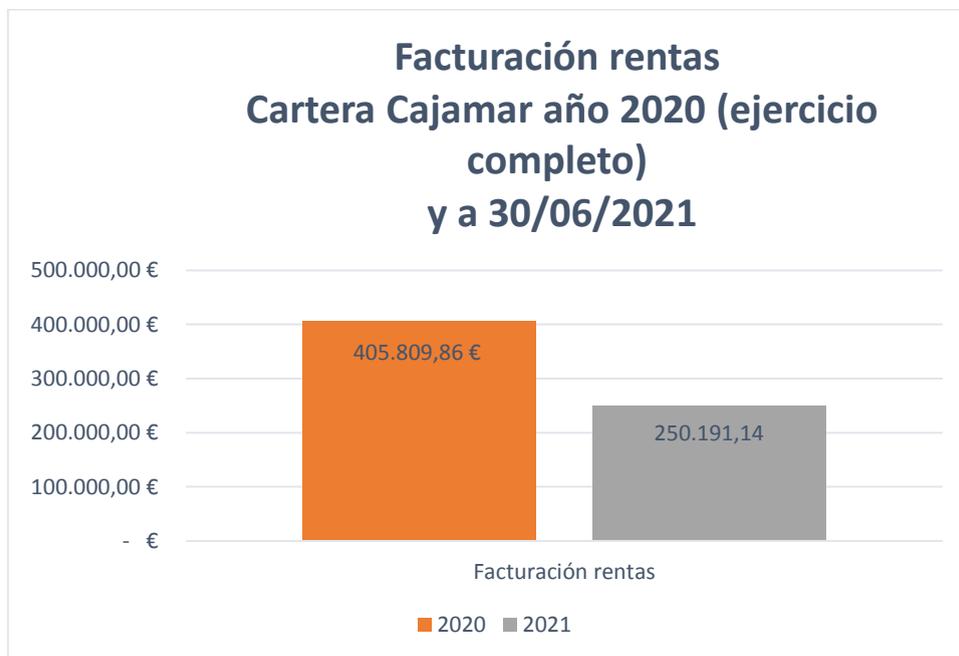
PROVINCIA	Nº ACTIVOS	SUP. CONSTRUIDA	VALOR DE MERCADO (31/12/2020) €
ALICANTE	7	920,01	1.191.000,00
ALMERIA	49	4.849,83	4.406.000,00
BARCELONA	4	243,07	497.000,00
CADIZ	1	146,35	136.000,00
CASTELLON	17	1.627,41	1.871.000,00
GRANADA	2	320,00	338.000,00
GUADALAJARA	3	216,98	243.000,00
ISLAS BALEARES	5	604,70	873.000,00
LLEIDA	1	175,53	149.000,00
MADRID	1	64,94	85.000,00
MÁLAGA	28	3.431,01	4.743.000,00
MURCIA	31	4.129,15	3.276.000,00
SEVILLA	1	78,59	72.000,00
TARRAGONA	26	2.436,88	2.094.000,00
VALENCIA	23	2.535,31	2.350.000,00
VALLADOLID	1	207,20	162.000,00
ZÁRAGOZA	3	181,78	235.000,00
TOTAL	202	22.168,72	22.711.000,00

Fuente: Tasación 2020 Savills-Aguirre Newman

CARTERA CAJAMAR A 30-06-2021

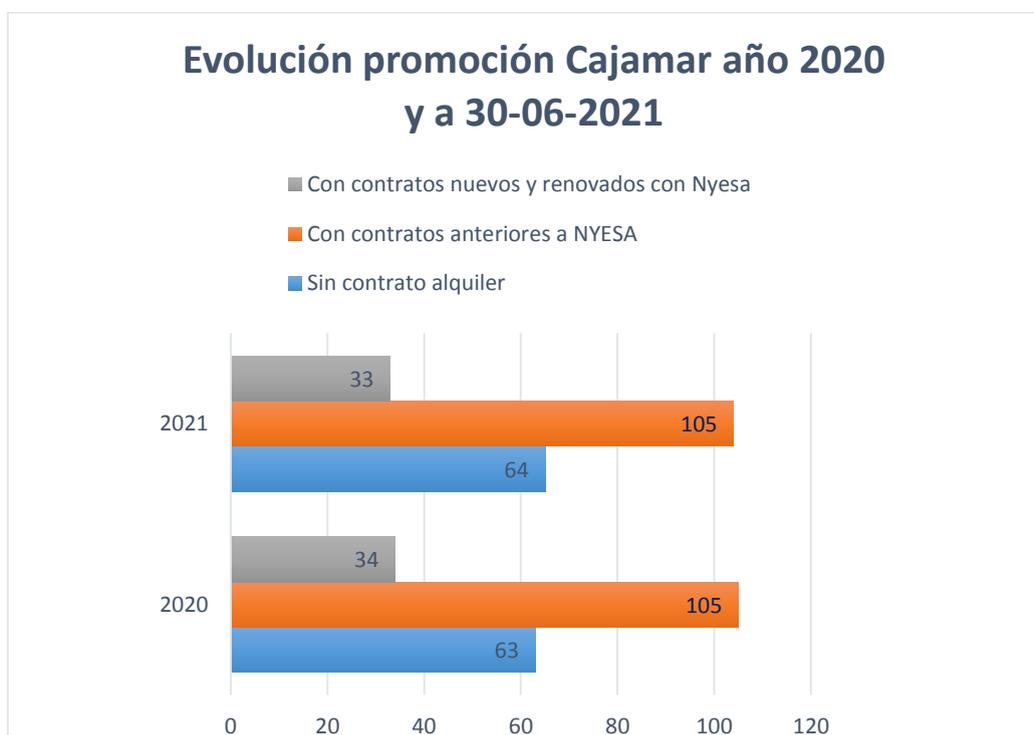
■ Novaciones ■ Nuevos contratos ■ contratos antiguos ■ libres





Conviene citar respecto a esta cartera CAJAMAR, que el pasado 24 de septiembre de 2021 se otorgó una escritura de resolución parcial de compraventa, compensación y pago de precio aplazado y posterior escritura de subsanación, en virtud de la cual se devolvieron 45 viviendas de esta cartera a las respectivas vendedoras integrantes del Grupo Cajamar. Esta retrocesión se justifica en que no se llegaron a cumplir determinadas condiciones por parte de las vendedoras (depuración de aspectos jurídico-administrativos). Esta operación ha tenido un impacto en la cuenta de resultados de la Sociedad de 494 miles de euros de beneficio, importe que se corresponde con:

- (+) Precio de adquisición inicial de los 45 activos retrocedidos = 4.046 miles de euros
- (+) Gastos devengados asociados a dichos activos = 928 miles de euros
- (-) Rentas de alquiler de estos mismos hasta la retrocesión= 57 miles de euros
- (=) Precio de la retrocesión o contraprestación recibida = 4.917 miles de euros
- (-) Valor razonable de los 45 activos retrocedidos = 4.423 miles de euros
- (=) Resultado de la operación = 494 miles de euros



En cualquier caso, para todos los activos que permanezcan en Nyesa tras el proceso de devoluciones que está en curso, en lo referente a la comercialización se mantiene la filosofía de los dos clientes objetivo: de una parte, inversores cualificados que busquen adquirir tanto paquetes que ofrezcan una determinada rentabilidad para su inversión por contar de partida con alquileres previamente gestionados por la Sociedad como un valor adicional (o paquetes de unidades aún sin arrendatarios y que sean comercializadas en esa fase por los propios inversores) y de otra, usuarios finales que pretenden la adquisición o arrendamiento de su propia primera o segunda residencia, habiendo ampliado a tal fin la red comercial, para darle más alcance a dicha acción.

- Hoteles en Benidorm (Alicante)

En febrero del presente año se han incorporado a la cartera patrimonial del Grupo dos hoteles urbanos situados en Benidorm y próximos a la playa por un importe conjunto de ambos hoteles de 3.000 miles de euros:

A) El denominado “Posidonia” se trata de un apartahotel localizado en la zona del casco más próximo a la playa de Levante, de la que dista poco más de 400m. El edificio en el que se encuentra fue terminado de construir en 2020, fecha desde la cual se explota por la cadena GESTIÓN GBH HOTELES Y APARTAMENTOS S.L. bajo un régimen de arrendamiento industrial.

En sus cinco plantas sobre rasante se localizan la recepción (en planta baja) y los siete estudios que lo integran (que se han decorado con una estética moderna y funcional), mientras que en el sótano se localizan zonas comunes (salón, aseos y recinto guarda-equipajes) y la azotea tiene tratamiento de terraza de esparcimiento. El local de planta baja, en cambio, es ajeno a la explotación del hotel, y todo ello totaliza casi cuatrocientos metros cuadrados construidos.



B) Por otra parte se ha adquirido el hotel “Caballito de Mar”, también explotado por la compañía GESTIÓN GBH HOTELES Y APARTAMENTOS S.L. e igualmente bajo un régimen de arrendamiento industrial, en este caso se desarrolla en parte de un edificio que no es de nueva planta pero en el que se ha realizado una actualización para crear las ocho habitaciones-suite que componen la actividad, las cuales se distribuyen en las dos plantas inmediatas a la baja en una superficie de casi trescientos metros cuadrados y que disfrutan, además de su propia terraza, de la que existe en la cubierta como servicio adicional.



La rentabilidad de ambos hoteles asciende a 120 miles de euros/año brutos.

- Finca de eventos en Chinchón (Madrid)

Con fecha 23 de febrero de 2021 se adquirió a la sociedad Schoen Group, S.L. por un importe de 2.805 miles de euros un activo en la localidad madrileña de Chinchón en el que actualmente existen unas instalaciones de algo más de 3.300m² edificados sobre un suelo de 6.200m² y que

se han venido dedicando a la restauración y celebración de eventos (nombre comercial de la misma: “Venta Reyes”).

Si bien en un primer momento y atendiendo a las posibilidades que ofrece la normativa urbanística de aplicación, se consideró su finalidad para un desarrollo inmobiliario, se ha preferido retomar el uso que ha venido teniendo habida cuenta de que, precisamente por el atractivo que la localidad tiene a nivel de restauración y turismo, y más en particular esta finca (que entre sus instalaciones cuenta con una pequeña plaza para celebrar capeas), se ha firmado el pasado mes de septiembre de 2021 un acuerdo de explotación con la empresa de eventos INBODAS por un período de cinco años y rentas progresivamente al alza (puesto que debido al estado de deterioro actual de la finca, requiere de una inversión inicial que ha sido comprometida por parte del arrendatario), habiéndose contemplado un periodo de carencia hasta la obtención de la licencia de obras, hito que se estima cumplir en el primer semestre del 2022, y considerando un escenario de recuperación que el sector del ocio y las bodas debería tener en el entorno post-pandemia.

- Otros activos en renta

El Grupo cuenta con otros activos (principalmente aparcamientos) en la ciudad de Barcelona que actualmente se encuentran en estado de comercialización.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Patrimonial para los periodos del primer semestre de 2021 y 2020:

<i>CUENTA DE RESULTADOS (en euros)</i>	30.06.2021	Var.% jun-21 us jun-20	30.06.2020
Importe Neto de la Cifra de Negocios	447.534,75	20,77%	370.569,38
Otros Ingresos de Explotación	-		-
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	447.534,75	20,77%	370.569,38
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-		-
Aprovisionamientos	-		(58.060,71)
Gastos de personal	-		-
Otros Gastos Explotación	(163.285,56)		(163.285,56)
Amortizaciones	-		(2.138,24)
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	(100,00%)	(149.136,38)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-		-
Otros resultados	-		-
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(163.285,56)	(56,18%)	(372.620,89)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	284.249,19	(13.955,61%)	(2.051,51)
Ingresos Financieros	-		-
Gastos Financieros	-		-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-		-
Diferencias de cambio	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-		-
RESULTADO FINANCIERO	0,00		0,00
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	-		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	284.249,19	(13.955,61%)	(2.051,51)
Total, activos área patrimonial	43.908.461,56	(4,51%)	45.983.242,94
Total, pasivos área patrimonial	(29.158.763,71)	0,41%	(29.039.788,52)



En relación con la cuenta de resultados del Área Patrimonial interesa destacar:

- **Importe neto de la cifra de negocio:** corresponde con los ingresos devengados por contratos de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020.
- **Otros Gastos de explotación:** este epígrafe refleja los gastos originados tanto por los servicios prestados por profesionales por su labor comercial, como por las gestiones de reparaciones y mantenimientos incurridos, y por los gastos de comunidad e impuestos y tasas.
- **Aprovisionamientos:** El Grupo no ha registrado gastos sobre esta rúbrica durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021. Los gastos registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020 se corresponde con trabajos de adecuaciones y reparaciones sobre la cartera de inversiones inmobiliaria del Grupo.
- **Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado:** principalmente se corresponde con pérdidas por enajenación de elementos de inmovilizados y regularizaciones de saldo durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020.

c) Área Internacional

El Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaia (Moscú) formado por un conjunto de diecisiete edificaciones destinadas al arrendamiento industrial, y por otro el Proyecto Finca la Playa (Costa Rica), para el cual se viene trabajando en el desarrollo de un proyecto hotelero en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa. Esta alianza suscrita a finales de junio de 2019 continua vigente, si bien el proceso se ha visto ralentizado por el fuerte impacto que ha tenido la pandemia en el sector hotelero. El interés por parte de este grupo hotelero se mantiene en gestionar un resort vacacional en el desarrollo que Nyesa posee en Costa Rica (Puntarenas), con posibilidad incluso de asumir un porcentaje minoritario del coste de la construcción del mismo. No obstante, en función del tiempo que requiera el sector para retomar la situación pre-pandemia, y de las ofertas que en su caso se reciban, tampoco se descarta la vía de la desinversión de este proyecto.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Internacional para los periodos del primer semestre de 2021 y 2020:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.06.2021	Var.% jun-21 Vs jun-20	30.06.2020
Importe Neto de la Cifra de Negocios	819.772,96	(81,22%)	4.365.792,14
Otros Ingresos de Explotación	48.217,56	620.460,62%	7,77
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	867.990,52	(80,12%)	4.365.799,91
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	(100,00%)	(13.248.437,18)
Aprovisionamientos	(41.371,78)	(100,47%)	8.842.381,56
Gastos de personal	(435.310,84)	(18,34%)	(533.093,31)
Otros Gastos Explotación	(249.778,27)	(121,25%)	1.175.448,90
Amortizaciones	-	-	-
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	-	-
Variación del valor razonable de las invers. Inmobiliarias	(7.194,63)	-	-
Otros resultados	(275,59)	(98,32%)	(16.379,05)
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(733.931,11)	(80,58%)	(3.780.079,08)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	134.059,41	(77,11%)	585.720,83
Ingresos Financieros	-	-	-
Gastos Financieros	(82.703,99)	(34,56%)	(126.377,12)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(82.703,99)	(34,56%)	(126.377,12)
Participación en el rdo.ejercicio E ^º asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	51.355,42	(88,82%)	459.343,71
Total, activos área internacional	16.092.739,45	(18,06%)	19.640.418,76
Total, pasivos área internacional	(777.105,52)	(8,48%)	(849.119,59)

En relación con la cuenta de resultados del Área Internacional interesa destacar:

- Ingresos de la explotación

Se corresponde principalmente con los ingresos por arrendamientos del proyecto Narvaskaia por importe de 820 miles de euros y 907 miles de euros respectivamente para los periodos terminados el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020. Adicionalmente durante el ejercicio 2020 el Grupo registro la desinversión de resto del Proyecto en Costa Rica denominado "Gran Resort La Roca" por un importe de 3.459 miles de euros que generó una pérdida de 385 miles de euros, correspondiente con la diferencia entre valor razonable del activo entregado y el precio de venta obtenido.

- Gastos de explotación

Se incluyen los gastos de mantenimiento de las fincas en propiedad del Grupo en Costa Rica y Rusia (mano de obra, seguros e imprevistos), así como los costes necesarios para la gestión y administración de los contratos de alquiler que recaen sobre las diecisiete naves de uso industrial. Asimismo costes de personal, de los servicios profesionales independientes contratados, tales como contabilidad, abogados, medioambiente, impuestos y concesiones que mantiene.



Dentro de los gastos de explotación, en la rúbrica de “*aprovisionamientos*”, durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020 el Grupo registró la corrección valorativa aplicada sobre la desinversión registrada en fecha 18 de marzo de 2020 a través de su filial costarricense Nyesa Costa Rica, S.A. de las fincas sitas en la provincia de Puntarenas, Costa Rica, por importe de 8.784 miles de euros.

La rúbrica de “*Otros Gastos de explotación*” al 30 de junio de 2020 se compone de la cancelación de una serie de gastos por prestación de servicios en Costa Rica registrados en ejercicios anteriores, que tras un proceso de renegociación dio lugar a una serie de condonaciones que tuvieron el efecto de un ingreso. Adicionalmente El Grupo registra sobre esta rúbrica de la cuenta de resultados principalmente los gastos devengados del periodo por profesionales externos, gastos de naturaleza fiscal, pérdidas por deterioro de operaciones comerciales y otros gastos de gestión corriente devengados en las sociedades del Grupo Nyesa Costa Rica, S.A. y Marma, S.A.

Adicionalmente durante el ejercicio 2020 la sociedad registro el coste de las existencias entregadas del denominado proyecto “Gran Resort La Roca” sobre la rúbrica de la cuenta de Resultados “*Variación de existencias de productos terminados o en curso*” por importe de 13.248 miles de euros. No han existido desinversiones en 2021.

- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias:
Se corresponde con la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, en base a las últimas valoraciones de los tasadores.

- Otros resultados
Se incluyen principalmente regularizaciones de saldos, multas, sanciones y recargos al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 2020.

Los proyectos que conforman el área Internacional son los siguientes:

- **Proyectos en Costa Rica**

Tras el proceso concursal el Grupo se ha centrado en el mantenimiento de valor del proyecto que tiene en Costa Rica, trabajando para ello en diferentes líneas tanto de mantenimiento físico de la propiedad, como en lo relativo a permisos e intangibles del proyecto.

A mediados de 2018, de la mano de los más importantes grupos financieros del país y de diferentes fondos de inversión con incidencia en Costa Rica, la Sociedad llegó a un acuerdo para desinvertir una parte de los terrenos donde se ubica el Proyecto La Roca, sito en la provincia de Puntarenas, Costa Rica. En concreto, al acuerdo alcanzó a parcelas con una extensión de 140 hectáreas.

Posteriormente, en marzo de 2020 la Sociedad transmitió una extensión aproximada de 82 hectáreas, y que conformaban el proyecto denominado hasta la fecha “Gran Resort La Roca”,

junto con las 140 hectáreas que ya fueron transmitidas al mismo inversor en el año 2018, el resultado de esta operación ascendió a 385 ⁷miles de euros de pérdida.

Cabe destacar que Nyesa continúa siendo propietaria de la parcela turística y residencial donde se ubica el Proyecto Finca La Playa de Costa Rica.

Las desinversiones anteriormente citadas han conllevado la entrada de un importante Grupo promotor costarricense con capacidad financiera, que le ha permitido a este último el inicio del desarrollo en esta zona. En consecuencia, se ha experimentado un aumento en el interés de inversores sobre el Proyecto Finca La Playa que mantiene en cartera la Sociedad.

Proyecto Finca La Playa

Consta de una parcela de 4,4 hectáreas de extensión de suelo en primera línea de playa y a poco más de media hora de la capital costarricense, San José, con una superficie edificable de hasta 813.600 metros cuadrados, con posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros y comerciales y donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados, esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela. Por un lado, un desarrollo residencial para 324 unidades en dos fases de 162 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 250 habitaciones.



Cabe destacar que el Plan de Viabilidad de la Sociedad, prevé en relación con este proyecto tanto la posibilidad de desarrollo como una posible desinversión. Si bien el proyecto mantiene todas las licencias y permisos necesarios para la ejecución inmediata de su desarrollo, la situación provocada por la crisis COVID-19 y la falta de financiación está generando cierta incertidumbre en su puesta en marcha.

A continuación, se desglosa la valoración de los proyectos en Costa Rica del Grupo, según las valoraciones elaboradas por Gesvalt, Tecnitasa y validada por Savills, S.A. y posteriormente Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

⁷ La pérdida de 385 miles de euros consta en los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2020, si bien, al cierre de dicho ejercicio, el registro final de dicha pérdida ascendió a 618 miles de euros por efecto del tipo de cambio dólar/euro.

<i>Denominación del activo y Localidad</i>	2020	2019
Gran Resort La Roca	-	4.006 (*)
Resort Finca la Playa	30.715	31.195
(En miles de \$)	30.715	35.201
Tipo cambio €/ \$	1,2212	1,1212
(En miles de €)	25.151	31.396

(*) Valor cierre cuentas auditadas 2019

Para la valoración del suelo, la empresa valoradora Tecnitasa ha utilizado el método residual Dinámico, que consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o la venta de parcelas cuando sean calificadas como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos, de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesario para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. El flujo de caja que resulta de ese planteamiento se actualiza a la fecha de valoración aplicándole una tasa de descuento que proceda en virtud del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener.

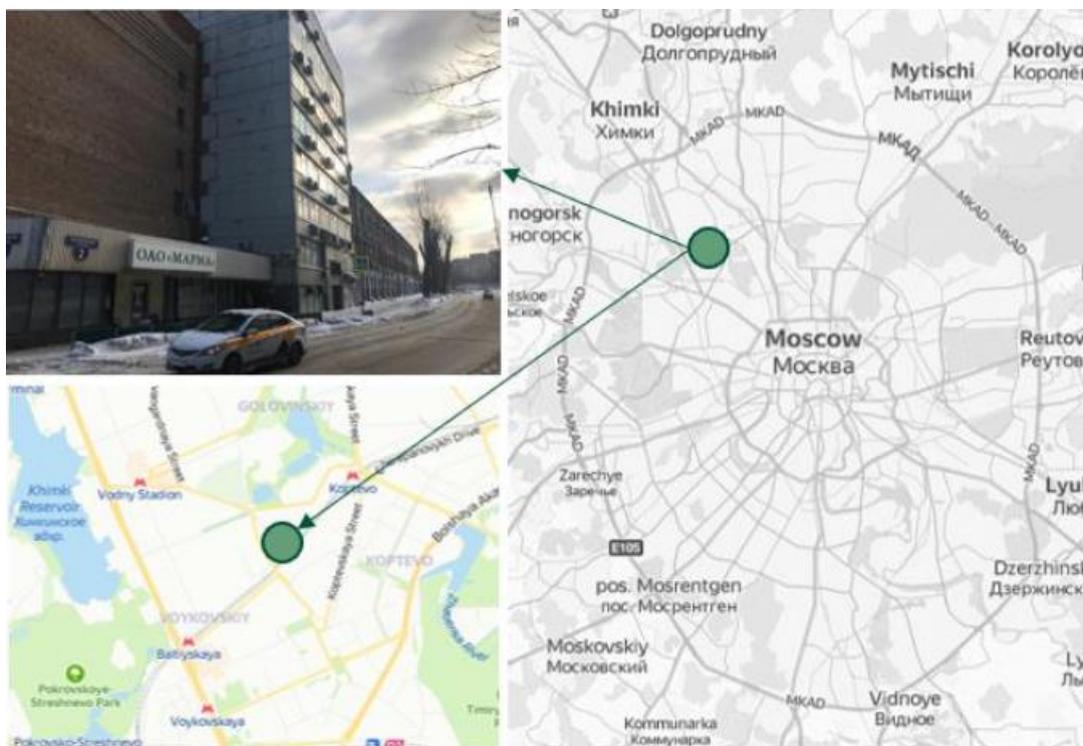
Las caídas de valor sufridas por los Proyectos propiedad del Grupo en Costa Rica durante los años objeto de información, vienen motivadas por la ralentización de las ventas de las diferentes parcelas del desarrollo, al objeto de adaptarlas en cada momento a la situación del mercado, así como en pequeños ajustes de ingresos y gastos.

Asimismo, las actuales circunstancias derivadas de la COVID-19 que han supuesto una ralentización del desarrollo de este proyecto a través del acuerdo de colaboración con el grupo hotelero Roxa, favorecen igualmente su posible desinversión, pues los potenciales inversores no requerirían de una gran inversión, y tal circunstancia abre la puerta a inversores locales que ya han mostrado su interés en los mismos.

En definitiva, la Sociedad mantiene abierta la vía del desarrollo de este proyecto, supeditada a la recuperación del sector hotelero (vacacional) y a la obtención de la financiación necesaria, por lo que resulta complicado realizar una estimación temporal a este respecto. En consecuencia, si en este ínterin llegase una oferta por parte de un inversor que la Sociedad considerase óptima, se optaría por la vía de la venta.

- **Proyecto Narvskaja en Moscú (Rusia)**

El activo se compone de un conjunto de diecisiete edificaciones situadas en el distrito Koptevo de Moscú y que totalizan 26.246,80 m2 construidos sobre un solar de 30.943 m2. A pesar de la fecha de construcción de las mismas (las primeras datan de 1956 y las últimas se erigieron en 1990), su estado es bueno, especialmente teniendo en cuenta de que la actividad desarrollada en su interior ha sido industrial, de almacenaje y como oficinas asociadas, usos que, por otra parte, aún siguen vigentes conforme al actual planeamiento urbanístico de Moscú.



Source: <https://yandex.com/maps/>, CBRE

Dada la imposibilidad de comenzar el desarrollo del Proyecto Narvskaia durante el ejercicio 2019 derivado de los cambios legislativos acontecidos en materia de financiación para proyectos inmobiliarios en Rusia, el Consejo de Administración en sesión celebrada el 19 de junio de 2020 adopto renunciar al desarrollo del proyecto y clasificar a inversiones inmobiliarias el valor razonable del activo.

Uno de los puntos destacados de este Proyecto Narvskaia era que el flujo de caja proyectado no preveía la necesidad de financiación adicional para el desarrollo del proyecto, puesto que con las ventas que se preveían se autofinancia el mismo, debido fundamentalmente a que se trataba de un proyecto de rehabilitación de un complejo ya construido y se vendería un producto cierto, extremo que fue objeto de análisis y emisión de opinión por parte de consultores externos.

Los cambios legislativos mencionados implicaron la solicitud de un nuevo informe de valoración sobre las premisas del negocio inmobiliario que existía en ese momento sobre el activo, consistente en la obtención de rentas por los contratos de arrendamientos que existían sobre las diecisiete naves de uso industrial arrendadas que actualmente componen el complejo inmobiliario de Narvskaia.

Por los motivos anteriormente expuestos, el órgano de administración del Grupo reclasificó el activo de Existencias a Bienes de Inversión. La diferencia entre el valor razonable del proyecto originario que iba a desarrollarse, y el valor razonable del activo con su uso actual como arrendamiento de naves industriales, implicó una caída del valor razonable por la diferencia entre ambos valores.

A continuación, se detalla la valoración de este activo durante los periodos 2020 y 2019 según las valoraciones realizadas por CBRE Ru:



(en euros)	2020		2019	
Naves industriales	9.271.555	100,00%	12.859.000	100,00%
Narvskaia				
Total	9.271.555	100,00%	12.859.000	100,00%

d) Otros proyectos inmobiliarios a futuro

Si bien aún no se ha producido la incorporación a la Sociedad de estos proyectos a través de la integración de sus sociedades titulares, tal cual se recoge en el Plan de Viabilidad de la Sociedad, a continuación se describen los desarrollos previstos:

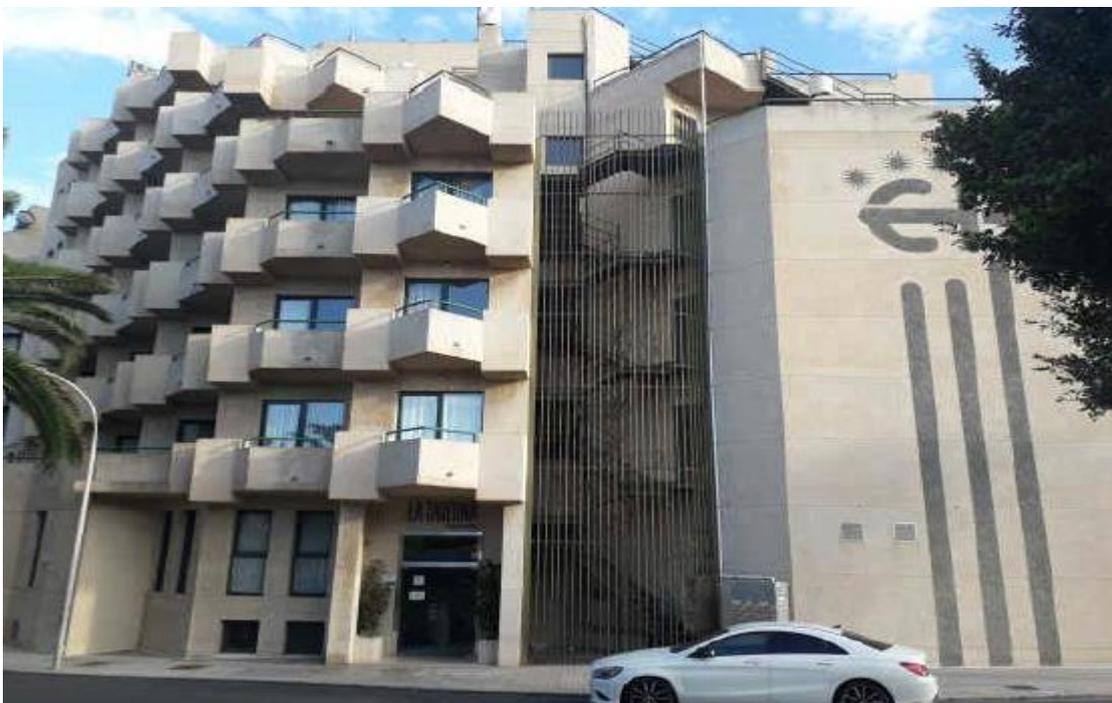
- La Garena

Propiedad ubicada en Alcalá de Henares, en una zona eminentemente residencial (rodeadas de viviendas) que es la primera que se alcanza desde Madrid (antes de llegar a la zona industrial y a la zona más de casco histórico).

En la parcela de 4.700 m² existe una edificación de uso deportivo sobre un sótano destinado a garaje, y de la que se mantendría el sótano (adaptando y reforzando la estructura) para poder construir sobre ella un edificio de oficinas que agotará la edificabilidad permitida y en concordancia con el del edificio contiguo.

Actualmente este activo está arrendado a un explotador de instalaciones deportivas, si bien el propósito de la Sociedad en el caso de que la Junta de Accionistas de la misma apruebe su aportación a la compañía, es promover en el medio plazo un desarrollo de oficinas tal y como se indicaba anteriormente.

La sociedad titular de este activo es Inversiones Catania y Palermo, S.L., cuyos socios actuales (Norcia Inversiones, S.L., Torres Los Barrios, S.L. y Asolo Inversiones, S.L., sociedades a su vez vinculadas a José Antonio Bartolomé Nicolás y Liberto Campillo Molina) serán, en su caso, los aportantes en la ampliación de capital proyectada en la Sociedad, por aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones de Inversiones Catania y Palermo, S.L. El valor de estas participaciones que se contempla en el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, es de 3.431 miles de euros (véase mayor detalle en el apartado 5.1.2).



Cuenta en total con ochenta y una habitaciones en las cinco plantas altas, de tres tipos: sesenta y seis dobles; trece individuales, y dos con salón, de manera estos que pueden utilizados como habitaciones independientes elevando el total a ochenta y tres habitaciones. Todas ellas con cuarto de baño y terraza.

La sociedad titular de este activo es Ejido Hotel, S.A, cuyos accionistas actuales (Olaf y Rubí, S.L., Torres Los Barrios, S.L. y Domus Atenea, S.L., sociedades a su vez vinculadas a José Antonio Bartolomé Nicolás y Liberto Campillo Molina) serán, en su caso, los aportantes en la ampliación de capital proyectada en la Sociedad, por aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de Ejido Hotel, S.A. El valor de estas acciones que se contempla en el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid es de 5.271 miles de euros (véase mayor detalle en el apartado 5.1.2).

Actualmente el hotel está siendo objeto de una reforma en sus habitaciones, y explotado por la propia titular Ejido Hotel, S.A., si bien, en el caso de que la Junta de Accionistas de la Sociedad apruebe su aportación a la compañía, la intención es aprovechar la amplia experiencia atesorada con importantes operadores hoteleros para negociar un arrendamiento de inmueble o contrato de gestión.

e) Nuevas líneas de negocio.

Tal y como se indicaba al inicio de esta sección, en el ánimo de la diversificación que recomienda un escenario económico como la crisis COVID-19 que aún persiste, y de cara a minimizar riesgos, la Sociedad está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio.

Dado por otra parte un entorno mundial afín a la preservación de las condiciones ambientales y la sostenibilidad a todos los niveles, el camino de las energías renovables se perfila como una senda segura como punto de partida para la referida diversificación.



A tal fin, Nyesa Renovables como filial de la Sociedad, junto con Soltium Fotovoltaica SL, adquirieron en febrero de 2021 la sociedad Contratas Leza, S.L. (a razón del 50,01% de su capital social, y 49,99% respectivamente) en el ánimo de desarrollar sus proyectos fotovoltaicos.

El precio establecido de adquisición fue de 1.001 miles de euros, en la proporción que corresponde a cada adquirente (501 miles correspondería abonarlos a Nyesa Renovables, S.L.) que será desembolsado en dos plazos diferidos al final de los ejercicios 2022 y 2023. Si bien, el pago de dicho precio quedó supeditado a la posible aparición de contingencias en Contratas Leza, cuyos importes serán en su caso detraídos de dicho precio. Adicionalmente, los referidos adquirentes adquirieron el compromiso de financiar las necesidades operativas de Contratas Leza, S.L. hasta un importe máximo de 900.000 euros.

Por virtud de un acuerdo de socios suscrito al momento de la adquisición de la sociedad Contratas Leza en febrero de 2021, las partes acordaron que la gestión de esta filial quedaba encomendada al socio Soltium, habida cuenta su mayor experiencia en el sector de las energías renovables. No obstante, con el trascurso de un primer semestre de gestión en el que no se alcanzaron los objetivos inicialmente previstos, en la Junta General Extraordinaria de socios de Contratas Leza celebrada el pasado 16 de septiembre de 2021, se acordó la sustitución de su órgano de administración, lo que conllevó la asunción de la gestión de esta filial por parte de la Sociedad.

En este entorno, Nyesa comunicó mediante Información Privilegiada de fecha 16 de noviembre de 2021, que como consecuencia de la revisión jurídico-financiera que ha podido realizarse por parte de Nyesa sobre la filial Contratas Leza, y ante la comprometida situación resultante del examen practicado a esta última, la Sociedad alcanzó un acuerdo con Instituto Europeo para el Emprendimiento, S.L. para transmitir la totalidad de las participaciones sociales de Nyesa Renovables, por un importe de 3 miles de euros, coincidente con el valor del capital social de esta, por lo que esta desinversión no ha tenido impacto económico en la Sociedad.

En definitiva, aun habiéndose visto la Sociedad obligada a recular en su primer intento de adentrarse en el negocio fotovoltaico a través de Contratas Leza, se continúan analizando distintos proyectos de inversión en el sector de las renovables, en su afán por diversificar sus líneas de actividad. No obstante, conviene citar a este respecto, que el momento idóneo para la consecución de este objetivo de aportar nuevas líneas de negocio a la Sociedad, será una vez superado el principal hito que tiene la compañía encima de la mesa, y que no es otro que un proceso de refinanciación a través de la modificación del convenio de acreedores (en adelante, la **“Modificación del Convenio”**) que se aborda con más detalle en el apartado 5.1.2., y que se considerará culminado tras la admisión a trámite de las nuevas acciones resultantes de la última ampliación de capital por compensación de créditos.

f) Unidad Corporativa

El criterio contable seguido por la Sociedad para imputar aquellos gastos que no pueden ser asignados exclusivamente a una sola área de negocio, es atribuir tales gastos a la denominada Unidad Corporativa.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de la Unidad Corporativa para los periodos del primer semestre 2021 y 2020:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.06.2021	Var.% jun-21 Vs jun-20	30.06.2020
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	-	-
Otros Ingresos de Explotación	-	-	-
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	0,00		0,00
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-
Gastos de personal	(466.288,11)	(6,54%)	(498.893,23)
Otros Gastos Explotación	(539.288,97)	(22,20%)	(693.165,91)
Amortizaciones	(2.356,10)	-	-
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	-	-
Variación del valor razonable de las invers. Inmobiliarias	-	-	-
Otros resultados	(63.503,25)	(264,22%)	38.669,14
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(1.071.436,43)	(7,11%)	(1.153.390,00)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.071.436,43)	(7,11%)	(1.153.390,00)
Ingresos Financieros	101.318,53	(48,91%)	198.304,75
Gastos Financieros	(2.903.058,93)	201,32%	(963.436,22)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(100.596,49)	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(2.902.336,89)	279,33%	(765.131,47)
Participación en el rdo.ejercicio E ³ asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	(208.532,81)	-	-
Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	(261.228,74)	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.443.534,87)	131,61%	(1.918.521,47)
Total, activos Unidad Corporativa	1.704.721,92	(40,91%)	2.884.774,91
Total, pasivos Unidad Corporativa	(73.278.910,00)	(6,33%)	(78.231.350,64)

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

- Gastos de explotación

Se incluyen principalmente gastos de estructura del Grupo Consolidado, en los que podemos destacar costes de personal laboral, honorarios del Consejo, servicios profesionales externos, suministros, alquileres, seguros, tasas, etc.

- Resultado financiero

Se incluyen principalmente sobre esta rúbrica de la cuenta de resultados, los efectos financieros correspondiente al valor razonable de la deuda concursal, créditos contra la masa y la deuda diferida por compra de activos inmobiliarios. Adicionalmente se incluye el devengo de intereses por la financiación remunerada.



- Otros resultados

Se incluyen principalmente multas, sanciones, recargos y costas judiciales al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 2020.

- 5.1.2. Todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.**

El Grupo Nyesa, desde la fecha del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ha incorporado los siguientes activos o proyectos a su cartera inmobiliaria hasta la fecha del presente Documento de Registro:

- (i) La sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. formalizó en febrero de 2021 la adquisición con precio aplazado por importe total diferido de 2.890 miles de euros, de dos activos de naturaleza hotelera sitios en Benidorm provincia de Alicante, “Hotel Caballito de Mar” y “Hotel Posidonia” (véase para mayor detalle, apartado 5.1.1.b). Con posterioridad se ha alcanzado un acuerdo con la parte vendedora de estos activos para capitalizar sus créditos por el precio aplazado en el marco de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos contra la masa. (véase para mayor detalle, apartado 5.1.2.b).
- (ii) La sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. adquirió igualmente con precio aplazado por importe total diferido de 2.805 miles de euros, un suelo en la localidad madrileña de Chinchón. Con posterioridad se ha alcanzado un acuerdo con la parte vendedora de este activo para capitalizar su crédito por el precio aplazado en el marco de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos contra la masa. (véase para mayor detalle, apartado 5.1.2.b).
- (iii) La sociedad filial Nyesa Renovables, S.L.U. formalizo en febrero la adquisición del 50,01% del capital social de Contratas Leza, S.L. con precio aplazado de 500 miles de euros para el desarrollo del área de nueva creación de energías renovables. No obstante, en noviembre comunicó la transmisión de la totalidad de las participaciones sociales de Nyesa Renovables, por un importe de 3 miles de euros, coincidente con el valor del capital social de esta, por lo que esta desinversión no ha tenido impacto económico en la Sociedad. (véase para mayor detalle, apartado 5.1.1.e).

Situación Patrimonial del Grupo Nyesa y Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz:

La situación patrimonial negativa del Grupo Nyesa se debe principalmente a pérdidas por deterioro en inversiones inmobiliarias de filiales subsidiarias extranjeras, como consecuencia, de la pérdida de valor de los proyectos inmobiliarios que las componen debido a cambios en las hipótesis establecidas inicialmente para el desarrollo de dichos proyectos (véase para mayor detalle, apartado 13.1.1.)

La entrada en vigor del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, y posteriormente la Ley 2/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, habilitaron a la Sociedad a presentar una propuesta de modificación del convenio habida cuenta que se encontraba en periodo de cumplimiento del mismo. En este entorno, el Consejo de Administración del Grupo Nyesa elaboró y presentó en fecha 25 de septiembre de 2020 una propuesta de modificación (la “**Modificación del Convenio**”) que, además de las proposiciones de espera o capitalización que contiene, incluye como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

El Plan de Pagos que se recogió en la Modificación del Convenio de Acreedores ya aprobado y firme, fue el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	4.388.814
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	4.388.814
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	4.388.814	6.583.221	6.583.221	10.972.035	10.972.035
Créditos subordinados	-	-	-	-	1.406.029
TOTAL, PAGOS	4.388.814	6.583.221	6.583.221	10.972.035	12.378.064
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

NOTA. Se han considerado como créditos ordinarios los créditos privilegiados bancarios, debido al valor de los activos que los garantizan, motivo por el cuales pasarán casi en su totalidad a ser créditos ordinarios.

No obstante lo anterior, en cumplimiento con lo dispuesto en la Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores, el Órgano de Administración elevó a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2021, realizar un aumento de capital, siendo el contravalor la compensación de créditos contra la Sociedad que reúnan las características del artículo 301 del

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”).

El Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo uso de la delegación acordada en la precitada Junta General, ejecutó el pasado 30 de julio el aumento de capital social por un importe nominal de 51.323.430,30 euros y sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Tras elevación a público el 3 de agosto de 2021 del aumento de capital anteriormente referido e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de septiembre de 2021, como consecuencia de ello, el Plan de Pagos ha pasado a ser el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	958.903
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	958.903
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.397.257
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.782
TOTAL, PAGOS	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.960.039
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2021 ascienden a 2.916 miles de euros, de los cuales se encuentran vencidos y son exigibles la cantidad de 2.850 miles de euros.

Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2021 asciende a 17.503 miles de euros negativos y el patrimonio neto del Grupo Consolidado asciende a 40.313 miles de euros negativos, si bien la ejecución de las operaciones corporativas contempladas en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad permitirá el restablecimiento de su desequilibrio patrimonial mediante la ampliación de capital reseñada anteriormente.

La Modificación de Convenio se sustentó en los pilares fundamentales siguientes:

1.- Primera alternativa: propuesta de pagos:

Propuesta de pago para los acreedores con privilegio.

Cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:



- Mes 36: cobro del 50 por 100 del crédito
- Mes 48: cobro del 50 por 100 del crédito

Propuesta de pago para los acreedores ordinarios.

Cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:

- Mes 60: cobro del 10 por 100 del crédito
- Mes 72: cobro del 10 por 100 del crédito
- Mes 84: cobro del 15 por 100 del crédito
- Mes 96: cobro del 15 por 100 del crédito
- Mes 108: cobro del 25 por 100 del crédito
- Mes 120: cobro del 25 por 100 del crédito

Propuesta de pago para los acreedores subordinados.

Cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:

- Mes 120: cobro del 100 por 100 del crédito

2.- Segunda alternativa: capitalización de créditos.

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, se ofreció a los acreedores de la Sociedad la capitalización de la totalidad de su crédito. Así, de optar por esta alternativa, los acreedores recibirían en pago de su crédito acciones de nueva emisión de Nyesa y, por tanto, cotizadas en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Las condiciones a las que esta capitalización se sujetó son:

- Posibilidad de optar por esta alternativa para la totalidad o parte del crédito.
- Quedan exceptuados de esta alternativa los acreedores públicos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 317.2 LC.
- El valor de canje a efectos de la capitalización será el valor nominal, esto es, 0,015 euros/acción. Conviene aclarar a este respecto, que por imperativo del art. 59.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no pueden emitirse acciones por una cifra inferior a la del valor nominal.
- Posibilidad de optar por una de las siguientes alternativas en cuanto al plazo de capitalización:
 - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas que se celebró tras la firmeza de la Modificación del Convenio, Junta que tuvo lugar el 30 de junio de 2021, o;
 - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza de la Modificación del



Convenio. En este supuesto, la capitalización se realizará al mismo valor que se haya hecho la capitalización del crédito de los demás acreedores ordinarios.

En el supuesto en el que los acreedores no manifestaron, en los plazos previstos al efecto, su elección por una de las anteriores alternativas, se entendió que estaban optando por capitalizar su crédito en la primera Junta General de Accionistas a celebrar tras la firmeza del Convenio.

Respecto a los acreedores privilegiados que no hubieren quedado vinculados inicialmente por la Modificación del Convenio, si se produjese la extinción de sus garantías hipotecarias o prendarias por cualquier razón, quedando sometidos a la Modificación del Convenio por cualquier parte de su crédito que pudiere quedar no satisfecha, siendo considerados respecto a dicha parte acreedores concursales ordinarios o subordinados, según corresponda, podrán optar en ese momento por capitalizar su crédito. También podrán optar por esta opción de pago los créditos contingentes tras la desaparición de la contingencia.

En estos supuestos, deberán comunicar su elección por esa alternativa en el plazo de 10 días desde que comuniquen su deuda. En el supuesto de que no lo hagan se considerará que han optado por la capitalización de su crédito.

Habida cuenta que esta alternativa consistente en la capitalización de créditos quedó ejecutada tras la inscripción en el Registro Mercantil el pasado 14 de septiembre de 2021 de la escritura de aumento de capital, se identifican a continuación los créditos que fueron objeto de pago por esta vía, y que fueron objeto de publicación a través de la información que se puso a disposición de los accionistas en la web corporativa al momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas a la que se sometió esta capitalización (<https://www.nyesa.com/juntas-generales> (La información de esta web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la autoridad competente). Cabe mencionar que existen algunas diferencias entre la tabla publicada en la referida web corporativa, y los titulares finales de los créditos que se capitalizaron y que se indican en el siguiente cuadro, habida cuenta que se produjeron cesiones de créditos con posterioridad a la fecha de la publicación de la convocatoria de la Junta.



	Acreeador	Crédito	Acciones
1	A.B. EXPLOTACIONES, S.L.	36.300,00	2.420.000
2	ADMINISTRADOR DE FORMACIÓN DE GESTORIAS,	34.262,22	2.284.148
3	ALBERT BARATA VENDRELL	107.992,50	7.199.500
4	ALBERTO RUIZ	261,39	17.426
5	ANDRÉS FORNOVI HERRERO	9.035,00	602.333
6	ARIXER EUROPA SL	200.000,00	13.333.333
7	ARTAGAR SA P	999.999,99	66.666.666
8	BANCO SABADELL ,S.A.	3.576.193,10	238.412.873
9	BANKIA, S.A.	1.495.148,37	99.676.558
10	BBVA, S.A.	2.828.749,56	188.583.304
11	BELTIER INVERSIONES S.L.	240.000,00	16.000.000
12	BERTINO INVERSIONES SL P	1.500.000,00	100.000.000
13	BRICKSAM INVERSIONES SL	300.000,00	20.000.000
14	CAIXA BANK, S.A.	186.584,27	12.438.951
15	CDAD.AVDA.PERIMETRAL	301,17	20.078
16	CDAD.EL ARENAL	230,13	15.342
17	CDAD.RONDA GUIRAL	3.243,35	216.223
18	CERRINA INVERSIONES SL	290.306,00	19.353.733
19	DESARROLLOS IMICOS SL	150.000,00	10.000.000
20	DISTRITO RENTA UNO SL	1.100.000,00	73.333.333
21	EMMA NELLO PROCURADORES	71,49	4.766
22	ENTE PUBLICIDAD S.A.	56.135,75	3.742.383
23	EURO COMETA SL	399.999,99	26.666.666
24	FANUMCEO, S.L.	1.012.499,34	67.499.956
25	FEXTIPLAN,S.L.	1.249.899,08	83.326.605
26	GABRIEL JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	9.035,00	602.333
27	GBH HOTELES Y APARTAMENTOS, S.L.	2.899.912,20	193.327.480
28	GESTIÓN DE PATRIMONIOS MOBILIARIOS, SDAD	12.099,99	806.666
29	GESTORIA JSP S.L.P.	23,49	1.566
30	GRASSET SERVICIOS INMOBILIARIOS	31,17	2.078
31	HEXAGONO HABANA SL P	1.706.125,00	113.741.667
32	INMORENTA ALQ. INMUEBLES SL	200.000,00	13.333.333
33	INSTITUTO EUROPEO PARA EL EMPRENDIM. SL	950.000,00	63.333.333
34	INV. RIO ARNOIA SL	4.609.135,22	307.275.681
35	IURIS TANTUM SL P	116.334,99	7.755.666
36	J&GARRIGUES,S.L.P.	99.407,88	6.627.192
37	KUTXABANK S.A.	1.024.293,57	68.286.238
38	LENZATAY SL P	1.200.000,00	80.000.000
39	LIBERTO CAMPILLO MOLINA	26.250,00	1.750.000
40	LM2 LIMPIEZAS S.L.	30,92	2.061
41	LONDON ROAD, S.L.	170.000,00	11.333.333
42	LUIS T. GARCIA MEDRANO	10.599,99	706.666
43	MARCHA TURCA SL	99.999,99	6.666.666
44	MARIA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	9.035,00	602.333
45	MERCURY BUILDINGS SL P	699.999,99	46.666.666
46	MICHEL LALLEMENT	12.150,00	810.000
47	MIKHAIL GABER	318.162,33	21.210.822
48	MIT ACTIVOS Y CONSULTORIA SL	107.992,50	7.199.500
49	MORPEL PR. INMOB. SL	750.000,00	50.000.000
50	NEGOCIOS TINDAYA, S.L.	865.590,00	57.706.000
51	NOCHE COMUNICACIÓN ,S.L.	21.780,00	1.452.000
52	OBRAS Y PROM EL PARQUE SL	3.902.028,12	260.135.208
53	PALACIOS DE GIL ANTUÑ	2,79	186
54	PROSAVI S.L.	143.235,53	9.549.035
55	PROYECTOS PACIFIC GROVE SL P	249.999,99	16.666.666
56	REMVISION SL	2.499.999,99	166.666.666
57	RIACE BUSINESS SL P	699.999,99	46.666.666
58	RIBERALIA SERVICIOS GENERALES SL	3.993.507,69	266.233.846
59	RUSLAN EL DAROV	335.895,99	22.393.066
60	SANTANDER INVESTMENT S.A.	4.500,00	300.000
61	SAREB	2.057.665,08	137.177.672
62	SCHOEN GROUP, S.L	3.000.000,00	200.000.000
63	SINU 2006 SL	2.499.999,99	166.666.666
64	URSULA CASTILLEJO	1.081,01	72.067
65	WIND LUXEMBOURG SA.R.L.	40.312,29	2.687.486
66	YELLOWSTONE PARK SL	200.000,00	13.333.333
	TOTAL	51.323.430,30	3.421.562.020

3.- Efectos financieros de la Modificación del Convenio de Acreedores.

La Sociedad ha calculado el efecto a reconocer mediante ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos concursales y contra la masa ejecutado por el Consejo de Administración el pasado 30 de julio de 2021, por un importe de 51.323 miles de euros de nominal, 39.660 miles de euros correspondiente a deudas concursales con categoría ordinarias y subordinadas y 11.663 miles de euros de créditos contra la masa y deuda por adquisición de activos inmobiliarios.

El valor razonable a 30 de junio de 2021 de los créditos concursales con categoría ordinaria y subordinada y créditos contra la masa (estos últimos con vencimiento superior a 12 meses) asciende a 42.456 miles de euros, contemplada en el marco de la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad. Adicionalmente existen deudas registradas a valor nominal con vencimiento inferior a 12 meses, consideradas igualmente créditos contra la masa, por importe de 1.893 miles de euros.

Los efectos se muestran en la siguiente tabla:

	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Formulado 30.06.2021	Ajustado 30.06.2021	Efectos
I.	Capital	40.514.598,25	91.838.028,84	51.323.430,59
II.	Prima de Emisión	75.759.094,91	75.759.094,91	-
III.	Reservas	(160.544.221,50)	(186.548.092,85)	(26.003.871,35)
IV.	Ganancias acumuladas	(4.028.045,08)	15.001.034,39	19.029.079,47
1.	De ejercicios anteriores	-	-	-
2.	Del ejercicio	(4.028.045,08)	15.001.034,39	19.029.079,47
V.	Menos: Valores propios	-	-	-
VII.	Otros ajustes por valoración	7.434.829,96	7.434.829,96	-
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(41.043.444,04)	3.305.194,67	44.348.638,71
X.	Intereses minoritarios	730.830,90	730.830,90	-
C)	TOTAL PATRIMONIO NETO	(40.312.613,14)	4.036.025,57	44.348.638,71
II.	Deudas con entidades de crédito	23.926.127,18	23.926.127,18	-
III.	Otros pasivos financieros	9.478.502,86	9.478.502,86	-
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	1.657.109,36	1.657.109,36	-
V.	Provisiones	13.159,95	13.159,95	-
VI.	Otros pasivos no corrientes	1.077.278,73	1.077.278,73	-
D)	PASIVOS NO CORRIENTES	36.152.178,08	36.152.178,08	-
III.	Deudas con entidades de crédito	26.235.547,48	10.987.544,62	(15.248.002,86)
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.469.428,59	4.412.965,12	(8.056.463,47)
V.	Otros pasivos financieros	16.634.059,01	6.436.441,50	(10.197.617,51)
VII.	Provisiones	13.140.974,29	2.294.419,42	(10.846.554,87)
VIII.	Otros pasivos corrientes	4.232.138,44	4.232.138,44	-
	Subtotal pasivos corrientes	72.712.147,81	28.363.509,10	-
E)	PASIVOS CORRIENTES	72.712.147,81	28.363.509,10	(44.348.638,71)
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)	68.551.712,75	68.551.712,75	-

Para la ejecución de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos de acuerdo con la CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”, “...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad” La sociedad ha estimado el valor razonable de los instrumentos de patrimonio propios entregados correspondiente con el valor de cierre del mercado del día 30 de julio de 2021, fecha de aprobación de la citada ampliación de capital por un importe por acción de 0,00740 euros, en consecuencia, el valor razonable de las 3.421.562.020 acciones emitidas y entregadas asciende a 25.319.559,24 euros. Adicionalmente y como se indica en el párrafo noveno de la misma norma “La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, de acuerdo con el párrafo 3.3.3 de la NIIF 9. Los instrumentos de patrimonio emitidos deben reconocerse inicialmente y medirse en la fecha en que se cancela el pasivo financiero (o parte de ese pasivo)” la sociedad ha estimado el valor razonable de los pasivos cancelados por importe de 44.348.638,71 euros, la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada y el valor razonable del pasivo cancelado en aplicación del cálculo expuesto se reconoce como un ingreso financiero por importe de 19.029.079,47 euros.

En aplicación de la citada norma, la diferencia entre el valor razonable de la acciones entregadas y su valor nominal, se reconocerá como un ajuste contra la reservas. El importe a reconocer en la ejecución de la citada Ampliación de Capital no dineraria por compensación de créditos asciende a 26.003.871,35 euros como se desprende de la siguiente tabla:

	€/acción	nº accs	TOTAL
valor nominal	0,015	3.421.562.020,00	51.323.430,30
precio cotización 30 julio de 2021	0,0074	3.421.562.020,00	25.319.558,95
	dif:		26.003.871,35

Plan de Viabilidad del Grupo Nyesa:

El Consejo de Administración de la Sociedad elaboró un plan de viabilidad a la Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores que técnicamente permitía cumplir con el plan de pagos sobre la deuda concursal titularidad de las entidades acreedoras y los créditos contra la masa reconocidos. Dicho Plan de Viabilidad fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad.

A grandes rasgos, aquel plan de viabilidad preveía la devolución de la deuda concursal y deuda contra la masa en un periodo de 10 años, con una espera de los 5 primeros ejercicios desde su firmeza, permitiendo facilitar a la Sociedad dar cumplimiento a sus objetivos empresariales y poder superar su situación de cumplimiento de la Modificación del Convenio de Acreedores.

En la elaboración de dicho plan de viabilidad y en función de la estrategia acordada por los administradores, el Grupo realizó un estudio pormenorizado de sus líneas de negocio, acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad.

Con posterioridad y tras la ejecución de una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por importe de 51.323 miles de euros, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 23 de noviembre de 2021 elaboro una actualización - reseñado en este documento como Plan de Viabilidad- , con el objeto de poder incorporar las variaciones sobre las masas pasivas registradas teniendo en cuenta la situación del momento y la previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

Las estimaciones sobre los flujos de caja esperadas sobre la actividad del Grupo han sido basadas en las circunstancias del momento y su posible evolución futura. En consecuencia, los rendimientos del Plan de Viabilidad están fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación del sector como a la situación específica de la Sociedad, que principalmente tiene problemas al acceso a la financiación para acometer desarrollos inmobiliarios a corto plazo.

Adicionalmente, la Sociedad no descarta el aprovechamiento de oportunidades patrimoniales en otros sectores diferentes al sector inmobiliario, que puedan suponerle en un futuro nuevas áreas de negocio junto a las históricamente desarrolladas por el Grupo. A estos efectos, la Sociedad ha constituido un departamento encargado de expansión y estrategia para el análisis de posibles oportunidades y favorecer la diversificación. Esto se traduce en la búsqueda constante de nuevos socios estratégicos que permitan dotar de nuevas líneas de negocio o activos inmobiliarios que puedan fortalecer su actividad.

Asimismo, los objetivos estratégicos del Grupo Nyesa son la mejora en términos de eficiencia y rentabilidad en la obtención de flujos cajas, lo que se traduce en actuaciones concretas como la reestructuración de la red comercial, con el consiguiente ahorro de costes.

El Plan de Viabilidad contempla los siguientes hitos significativos:

- Área Inmobiliaria: El Grupo sigue analizando la incorporación de nuevas carteras de activos inmobiliarios de tercero para aprovechar las sinergias de su red de colaboradores y su profundo conocimiento del sector inmobiliario, permitiendo mejorar las expectativas comerciales de esta línea de negocio.

Si bien la estructura comercial pende del organigrama de Nyesa con un responsable integrado en la Sociedad, el resto se encuentra externalizado y lo componen distintos agentes independientes, con estructura propia y localizados estratégicamente en función de las zonas en las que se dispone de activos (Cádiz, Murcia, Almería, Málaga, Valencia, Castellón, Toledo, Ciudad Real,...). Con cada uno de ellos se ha llegado a un acuerdo de colaboración específico en función del tipo de activo a comercializar.

Por otro lado, se está implementando una reducción de la estructura comercial, adecuándola al tamaño y a las condiciones de la cartera inmobiliaria propia y ajena gestiona el Grupo, manteniendo una política de máxima austeridad que permita optimizar las comisiones de intermediación comercial y de servicios de gestión integral.

- Área Patrimonial: La actividad del Grupo se centrará especialmente en la explotación patrimonial de los activos durante los próximos años, aplicando igualmente políticas de austeridad y contención del gasto. El Grupo Nyesa cuenta con una cartera de viviendas, locales, oficinas y plazas de garajes con una superficie total alquilable de 69.000 metros cuadrados aproximadamente, con capacidad para incrementar los niveles de ocupación y rentabilidad individualizada que permitan mejorar sus rendimientos.

En esta área se contempla la desinversión paulatina de determinados activos inmobiliarios, en función de las oportunidades que marque el mercado en el medio

plazo, habida cuenta la diversificada cartera de activos con la que cuenta la Sociedad, para generar liquidez suficiente para el cumplimiento de las previsiones de la Modificación del Convenio.

Asimismo, se pretende potenciar la capacidad de identificar nuevas oportunidades de inversión mediante ampliaciones de capital por aportación de activos inmobiliarios, que permitan fortalecer esta área de negocio.

- Área Internacional: En relación con el Proyecto La Finca de Costa Rica, la Sociedad contempla un escenario prudente de generación de flujos en el largo plazo, bien por el desarrollo del mismo a través de la alianza vigente el operador hotelero Grupo Roxa, o bien a través de la desinversión aprovechando las sinergias de las ventas ya realizadas en los ejercicios 2018 y 2020 (véase para mayor detalle apartado 5.1.1.c).

Con respecto al activo Narvskiaia, el planteamiento seguirá siendo la obtención de rentas provenientes del arrendamiento industrial, si bien continuarán analizándose distintas vías para su posible desarrollo a largo plazo.

- Nuevas áreas de negocio: En el marco de la reorientación estratégica que ha iniciado la Sociedad, se continuarán analizando nuevas líneas de negocio con una clara vocación de adentrarse en sectores sostenibles.

Las necesidades de financiación externa que el Consejo de Administración de la Sociedad ha estimado para poder ejecutar el Plan de Viabilidad en los próximos seis ejercicios asciende a 17.700 miles de euros, recurriendo para ello a las siguientes fuentes de financiación:

- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. por un importe 750 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros. Los principales términos de esta financiación se detallan en el apartado 14.1.1.
- Disposición de la Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited por un importe de 15.000 miles de euros, (ver los riesgos (i) y (vi) del apartado 1 del presente Documento de Registro.
- Contrato de emisión de bonos convertibles, en fase de negociación a la fecha de registro del presente documento, por un importe máximo de disposición de 15 millones de euros y un plazo de 36 meses, mediante contrato a suscribir con la sociedad LDA Capital Limited Se trata de un programa de financiación a través de bonos convertibles (CBFP) cuyos términos principales son los siguientes:
 - Inversor: LDA Capital Limited
 - Plazo: 36 meses.
 - Límite máximo: 15.000 miles de euros
 - Tramos: 5 tramos de 3.000 miles de euros, siendo potestad de la Sociedad el escoger el momento de cada emisión, si bien existe el compromiso de ejecutar dos tramos a petición de LDA en los primeros 12 meses.
 - Tipo de interés: cero
 - Precio de conversión: 85% del valor medio de la acción durante el periodo de fijación, que se corresponde con los 15 días bursátiles previos a la solicitud de conversión.



- Ejecución: El inversor puede solicitar que los bonos sean convertidos en acciones ordinarias de la Sociedad, ya se sean de nueva emisión o existentes, al precio de conversión vigente en cualquier momento previa entrega de una notificación de conversión.

Adicionalmente, en el Plan de Viabilidad, se contempla la realización de una ampliación de capital mediante aportación no dineraria de dos sociedades mercantiles tenedoras de activos inmobiliarios:

1.- Aportación del 100% de las acciones de la sociedad Ejido-Hotel, S.A. sociedad tenedora del Hotel de 3 estrellas ubicado en término municipal del Ejido, Calle Mónaco, Nº 10 Provincia de Almería.

2.- Aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. sociedad tenedora del activo denominado "Centro Deportivo La Garena" sito en la calle Torres Quevedo nº 32 de Alcalá de Henares (Parcela 20.749, sector 101 La Garena), con una superficie construida de 4.664,76 m².

Con fecha de 4 de enero de 2022 se emitió informe especial por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, para la valoración de la citada aportación no dineraria, arrojando los siguientes valores:

- Acciones (219.300) de Ejido Hotel, S.A.: 5.271 miles de euros
- Participaciones (1.642.582) de Catania y Palermo, S.L.: 3.431 miles de euros

Los compromisos por aportación del 100% de las participaciones sociales de Inversiones Catania y Palermo, S.L. y la aportación del 100% de las acciones de la mercantil Ejido Hotel, S.A. están condicionadas a su aprobación en la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El cuadro de vencimientos de la Deuda total se muestra en la siguiente tabla:

Deuda no corriente:

(Miles de €)	PASIVOS NO CORRIENTES	30.09.2021	Valor nominal	CALENDARIO DE PAGOS					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes
Deudas con entidades de crédito		24.065	24.887	1.003	2.317	2.011	2.011	2.745	13.977
<i>Deuda concursal Ordinaria</i>		7.446	8.243	-	-	-	-	734	6.712
<i>Deuda concursal Subordinada</i>		37	62	-	-	-	-	-	37
<i>Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio</i>		16.395	16.395	1.003	2.306	2.006	2.006	2.006	7.069
<i>Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo</i>		187	187	-	11	5	5	5	159
Otros pasivos financieros		9.047	12.305	-	2.423	1.889	1.890	1.890	954
<i>Deuda concursal Ordinaria</i>		184	205	-	-	-	-	18	166
<i>Deuda concursal Subordinada</i>		98	165	-	-	-	-	-	98
<i>Deuda diferida por compra de activos</i>		8.147	11.312	-	1.870	1.870	1.870	1.870	666
<i>Deuda con parte vinculada</i>		538	543	-	538	-	-	-	-
<i>Fianzas recibidas</i>		80	80	-	15	19	20	2	24
Pasivos por impuestos diferidos		1.657	1.657	-	-	-	-	-	1.657
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>		1.657	1.657	-	-	-	-	-	1.657
Provisiones		12	12	-	-	-	-	-	12
<i>Provisiones</i>		12	13	-	-	-	-	-	12
Otros pasivos no corrientes		1.095	1.335	-	19	-	-	100	976
<i>Deuda concursal Ordinaria</i>		877	981	-	-	-	-	100	777
<i>Deuda concursal Subordinada</i>		199	335	-	-	-	-	-	199
<i>Otras deudas con administraciones públicas</i>		19	19	-	19	-	-	-	-

Deuda corriente:

(Miles de €)	PASIVOS CORRIENTES	30.09.2021	Valor nominal	CALENDARIO DE PAGOS					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes
Deudas con entidades de crédito		10.987	10.987	10.987	-	-	-	-	-
<i>Deuda concursal privilegio especial</i>		10.987	10.987	10.987	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.501	6.501	6.501	-	-	-	-	-
<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>		6.501	6.501	6.501	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros		4.766	4.766	2.895	1.871	-	-	-	-
<i>Deuda diferida por compra de activos</i>		4.630	4.630	2.759	1.871	-	-	-	-
<i>Deuda con parte vinculada</i>		117	117	117	-	-	-	-	-
<i>Fianzas recibidas</i>		19	19	19	-	-	-	-	-
Provisiones		2.286	2.286	-	-	-	-	-	-
<i>Provisiones</i>		2.286	2.286	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes		4.088	4.088	4.088	-	-	-	-	-
<i>Otros pasivos corrientes</i>		554	554	554	-	-	-	-	-
<i>Otras deudas con administraciones públicas</i>		3.534	3.534	3.534	-	-	-	-	-

En los epígrafes “deuda concursal ordinaria” y “deuda concursal subordinada” con entidades de crédito no corrientes, se recogen pólizas de créditos y préstamos vinculados al convenio de acreedores de la Sociedad por importe de 7.446 y 37 miles de euros respectivamente, que en su condición de acreedor concursal optaron a espera y pago.

El epígrafe “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes, recoge el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo “Torres de Hércules” por importe de 16.095 miles de euros para la adquisición de la Cartera Cajamar y 300 miles de euros asociados sobre el activo “Hotel Posidonia” de Benidorm. El préstamo asociado al activo “Torres de Hércules” fue concedido con periodo de carencia de 18 meses y tipo mixto. Durante el periodo de carencia

devengó un intereses fijo del 1,5%, con posterioridad al periodo de carencia, dicho préstamo devenga una rentabilidad variable del Euribor año más un diferencia del 1,5% hasta la fecha de vencimiento, esto es, el 27 de diciembre de 2039.

El epígrafe *“Pasivos por arrendamiento operativos a largo plazo”* corresponden al registro del efecto de la NIIF – 16 en relación con los derechos de uso existentes sobre unas parcelas sitas en Moscú (Rusia) asociadas al activo Narvskaia siendo la duración del contrato de 65 años.

En los epígrafes *“deuda concursal ordinaria”* y *“deuda concursal subordinada”* de la rúbrica *“Otros pasivos no corrientes”* se recogen deudas frente a diferentes proveedores de servicios vinculados al convenio de acreedores de la Sociedad por importe de 877 y 199 miles de euros respectivamente, que en su condición de acreedor concursal optaron a espera y pago según lo indicados en el apartado 5.1.1.

El epígrafe *“Deuda diferida por compra de activos”* corriente y no corrientes, recoge la deuda diferida por la compra activos inmobiliarios finalistas a diferentes sociedades del Grupo Cajamar y Grupo Liberbank por importe de 8.147 miles de euros (no corriente) y 4.630 miles de euros (corriente). Como se indica en los apartados 5.1.1.b), 5.1.1.a) y 11.3.2 del presente Documento de Registro, la Sociedad ha iniciado distintas vías para la compensación parcial de esta deuda con cargo a la devolución de determinados activos considerados defectuosos a sus respectivos vendedores.

En el epígrafe *“deuda concursal con privilegio especial”* con entidades de crédito corrientes, recogen deuda proveniente del concurso de acreedores de la Sociedad por un préstamo sindicado que la fecha asciende a 10.987 miles de euros. Este préstamo estaba constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas). Actualmente la única garantía de este préstamo es la prenda de las acciones y participaciones que la Sociedad posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EXTINGUIDA, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, por lo que en las masas pasivas fue calificado como un crédito con privilegio especial. De acuerdo con lo previsto en Modificación del Convenio de Acreedores (Apartado 3.2, cuarto párrafo), sobre esta deuda y tras la ejecución de las garantías prendarias, pasará a ser deuda concursal ordinario, y por ende se aplicarán los efectos previstos, esto es, una “Quita” del 70%, con lo que se verá minorada hasta los 3.296 miles de euros, y sujeto al nuevo calendario de pagos, esto es, a partir de mayo de 2026.

En el epígrafe *“créditos contra la masa”* sobre la rúbrica de *“Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”* corrientes, recogen deudas vencidas y exigibles frente a los Administradores Concursales (AEAT y PwC) por los honorarios devengados en el procedimiento concursal en su condición de administradores. Esta deuda se encuentra en procedimiento de ejecución de títulos judiciales como se indica en el apartado 11.3 del presente Documento de Registro, en el marco del cual, se ha minorado esta deuda en la cantidad de 481 miles de euros.

En el epígrafe *“otras deudas con administraciones públicas”* corrientes, recoge principalmente deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general proveniente del concurso de acreedores de la Sociedad por importe de 3.085 miles de euros, esta deuda se encuentra vencida y es exigible dado que no existen acuerdos de aplazamiento o fraccionamiento. A este respecto, cabe mencionar que desde el ejercicio 2017 se ha cancelado vía pagos o por compensación de

derechos de crédito frente a la Agencia Tributaria por un importe global de 1.018 miles de euros, y se prevé seguir minorando esta deuda en la misma línea mediante pagos parciales de deuda o por nuevas compensaciones de derechos de cobro frente a la Agencia Tributaria.

A continuación se exponen las principales condiciones de la deuda financiera del Grupo Nyesa:

Condiciones financieras a 30-09-2021	(miles de euros)	Rentabilidad	Garantías/Covenants
P.H. Torres de Hércules	(16.095)	Euribor + tipo variable	Garantía hipotecaria Garantía prendaria sobre contratos de alquiler de Torres de Hércules
P.H. Hotel Posidonia (*)	(300)	Euribor + tipo variable	Garantía hipotecaria
Deuda diferida por adquisición cartera Laino	(2.850)	Sin remuneración	Condición resolutoria
Deuda diferida por adquisición cartera Cajamar(**)	(14.951)	Sin remuneración	Condición resolutoria
Deuda Concursal con privilegio especial	(10.987)	Sin remuneración	Garantía prendaria sobre participaciones/acciones de sociedades en liquidación

() La sociedad tenedora de este activo, que es la filial Nyesa Real Estate, S.L., tiene la condición de hipotecante no deudor sobre este Préstamo Hipotecario, habida cuenta que adquirió el activo con carga, si bien existe el compromiso recogido en la escritura pública de compraventa, de que la parte vendedora del activo tiene la obligación de asumir 200 miles de euros del préstamo pendiente. En definitiva, Nyesa es deudora financiera de 100 miles de euros por este Préstamo Hipotecario.*

*(**) Deuda diferida por compra de activos a fecha 30 de septiembre de 2021, esto es, con anterioridad a la devolución de 45 activos por un importe nominal cancelado de 4.046 miles de euros. En consecuencia, el valor nominal de la deuda asociada a la cartera Cajamar a la fecha del presente Documento de Registro es de 10.905 miles de euros.*

5.2. Inversiones

5.2.1. Descripción de las inversiones importantes realizadas por el emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista

Desde la fecha de publicación de los últimos Estados Financieros Consolidados Auditados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado ninguna inversión significativa con la excepción de las mencionadas en los apartados 5.1.2. y 5.1.1.e).

Asimismo, en el marco de la Modificación del Convenio existe el compromiso asumido por determinados accionistas e inversores (véase mayor detalle en apartado 5.1.1.d) de realizar una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la mercantil Inversiones Catania y Palermo, S.L. (tenedora del activo denominado “La Garena”) y la totalidad de las acciones de la sociedad Ejido Hotel, S.A. (tenedora de un Hotel de 3 estrellas ubicado en término municipal del Ejido). Para mayor detalle sobre estas aportaciones, véanse apartados 5.1.1.d) y 5.1.2. Está previsto someter esta operación a la Junta general de Accionistas de la Sociedad en el primer semestre de 2022.

6. Información sobre Tendencias

6.1. Descripción de: a) las tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro; b) cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa; c) información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor, por lo menos durante el actual ejercicio.

En relación con las tendencias de la producción, ventas, costes y precios de venta, en el apartado 5.1.1.a, b, y c de este Documento de Registro se incluye información financiera a cierre de 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020. Desde esta fecha hasta la fecha del presente Documento de Registro no se han producido cambios significativos a este respecto, salvo lo mencionado en el apartado 5.1.1.e) en relación con el área de negocio de nueva creación y los activos adquiridos con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (apartado 5.1.2).

No se estima que haya ninguna tendencia que pueda variar las perspectivas previstas para el ejercicio actual más allá de los “Factores de Riesgo” identificados en la Sección I del presente Documento de Registro.

7. Previsiones o estimaciones de beneficios

La Sociedad no ha publicado previsión o estimación de beneficios.

8. Órganos de administración, de gestión y de supervisión, y alta dirección

8.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto del emisor y desarrolladas al margen del emisor

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad en el momento de registro del presente documento, así como la condición de sus miembros se refleja a continuación:

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter	Primer nombramiento	Último nombramiento
Michel Lallement	Presidente	Ejecutivo	19/02/2019	06/09/2021
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente	06/09/2017	06/09/2017
Ruslan Eldarov	Vocal	Ejecutivo	20/12/2018	20/12/2018
Pedro Rodríguez Fernández	Vocal	Independiente	30/07/2021	30/07/2021
Antonio Sainz Millán	Vocal	Independiente	23/11/2021	23/11/2021
Virgilio Iván Hernández Urraburu	Secretario No Consejero			
Maria Teresa Barrios Martos	Vice-Secretaria No Consejera			

A los efectos del presente Documento de Registro, el domicilio profesional de los miembros del consejo de administración enumerados con anterioridad se encuentra sito en Madrid, Calle Alfonso Gómez nº 30, 3º derecha.

El Consejo de Administración se reunió un total de 8 ocasiones en el ejercicio 2020, y 8 ocasiones en 2021, hasta la fecha de registro del presente Documento.

a) Altos Directivos

La Sociedad no tiene miembros de la Alta Dirección que no sean a su vez miembros del Consejo de Administración. La Alta Dirección está formada únicamente por el Presidente Ejecutivo Don Michel Lallement.

b) Actividades significativas que Consejeros y altos directivos desarrollan al margen de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas o asociaciones de las que los consejeros y directivos hayan sido o sigan siendo miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, en cualquier momento en los últimos cinco años, con excepción de sociedades filiales de la Sociedad:

Consejero	Denominación social de la entidad	Cargo	Fecha de cese o dimisión o finalización de su participación
Michel Lallement	UAV Innovation Consulting	Presidente ejecutivo	En vigor
Gabriel J. López Rodríguez	Piriclatos, S.L. En Liquidación	Socio	En vigor (en liquidación)
Pedro Rodríguez Fernández	Crowe Servicios de Auditoría SLP	Consejero	Hasta julio '19
	Crowe Horwath Consultores SL	Consejero	Hasta julio '19
Antonio Sainz Millán	LRA Auditores SL	Consejero	En vigor
	ETL Global Audit Assurance SL	socio profesional	En vigor
	Serdan 2005 SL	Administrador	En vigor
	Pasjur Grupo empresarial SL	Administrador	En vigor
	Euronaves del Sur SA	Administrador	En vigor
	Asociacion Española de Consultores de Empresa	Vicepresidente	En vigor
	Conservas Nansa S.L	Administrador	En vigor
	Sonrionansa S.L	Administrador	En vigor
	Saint Andrews Cantabrian Organic Aquaculture S.L	Administrador	En vigor
	Rodecan S.L.	Administrador	En vigor
	Instituto Europeo Para El Emprendimiento S.L.	Administrador	En vigor
	Tecnotopica S.L.	Administrador	En vigor
	Not Without You Holding S.L.U.	Administrador	En vigor
	Inmobiliaria Altos Aires S.L.	Administrador	En vigor
	Explotaciones Agropecuaria Rucandio S.L.	Administrador	En vigor

c) Naturaleza de toda relación familiar entre Consejeros y altos directivos

No existe relación familiar alguna entre Consejeros y altos directivos, ni entre los Consejeros.

d) Preparación y experiencia de Consejeros y Altos Directivos

- **Michel Lallement**
- Diplomado en Comercio Internacional y formación financiera a través del Institut Technique de Banque.
- Ha ocupado diversos cargos de relevancia, tales como Gerente de Operaciones en el Departamento Internacional del BANCO ROTHSCHILD (París), Asesor de Desarrollo Internacional de la MAISON DU COMMERCE INTERNATIONAL DE STRASBOURG (C.C.I.), responsable de la implantación de una planta de SOCIETE BERGER LEVRAULT en



Libreville (Gabón), Director de Operaciones Comerciales del Banco Credit Mutuel (Madrid), Director Comercial de seguros La Mondiale (Madrid), Presidente y CEO de diversas empresas (ADDAX Consulting S.L., PARADDAX, FLYING ROBOTS SAS, etc).

- **Ruslan Eldarov**

- Director General y Presidente del Consejo de Administración de Marma S.A., habiendo desempeñado previamente las funciones de Director de Desarrollo.
- En el periodo 1997-2005 fue copropietario de empresas de muebles denominadas Spiegel, Sarotti, Sofas y Sofas, Monsalon. Dilatada experiencia en la implantación de procesos de producción de bienes. Amplia experiencia en la introducción de métodos de transformación y mejora de los modelos de funcionamiento en la producción, a través de tecnología conjunta rusa-francesa. Funciones destacadas ejercidas en este periodo: gestión financiera y administrativa, introducción de mejoras en la producción y procesos, gestión de relaciones con los órganos del Gobierno ruso, Departamento de Aduanas, Comisiones fiscales, etc.
- En el periodo 1994-1999 fue copropietario de las empresas Furs y Nais dedicadas al procesamiento primario de metales preciosos. Responsable de la implantación de los procesos de producción desde cero.

- **Gabriel J. López Rodríguez**

- Licenciado en Relaciones Internacionales por Institut d'Etude de Relations Internacionales, Paris.
- Cursó estudios en Madrid, Oxford, Río de Janeiro y París, donde se especializó en Relaciones Internacionales
- Miembro de Instituto Español de Analistas Financieros con una extensa experiencia de más de 30 años en los mercados financieros.
- Ha trabajado en la mesa de mercados de capitales de Banesto Bolsa, Beta Capital Fortis Bank y MG Valores como responsable de grandes cuentas de las principales gestoras anglosajonas, habiendo realizado operaciones importantes en la Bolsa de Madrid, trading en acciones, arbitrajes de canastas de futuros del Ibex contra el contado y bonos convertibles con bancos de inversión, hedge funds y fondos de inversión de primer nivel del Reino Unido y EEUU.
- Comentarista habitual del mercado financiero en Capital Radio.
- Director General de Inverdif Asesores EAFI, Empresa de Asesoramiento Financiero Independiente, autorizada por la CNMV con nº 165.



- **Pedro Rodríguez Fernández**
 - Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. También cuenta con un Máster en Administración y Dirección de Empresas. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas inscrito en Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).
 - Su actividad profesional se ha concentrado principalmente en el ámbito de la auditoría de cuentas. Comenzó su carrera profesional en DELOITTE & TOUCHE en el departamento de auditoría, siguiendo como Socio Director de LRA AUDITORES, S.L.
 - Desde el 2004 y hasta el 2019, fue socio fundador y miembro del Consejo de Administración de CROWE ESPAÑA, siendo el responsable de los departamentos de Forensic y Restructuring. Actualmente, es socio de auditoría y consultoría de ETL GLOBAL AUDIT AUSSURANCE, S.L. y consejero delegado del Grupo CE CONSULTING.
 - Durante el desarrollo de su carrera profesional como auditor de cuentas durante más de 40 años, ha adquirido una extensa experiencia, a través de la ejecución de multitud de proyectos de auditoría, con especial referencia a empresas cotizadas de diferentes sectores, planes estratégicos, proyectos de ámbito regulatorio, asesoramiento contable y proyectos de financiación y asesoramiento tanto a empresas nacionales como multinacionales.
 - Ha participado en diversos encargos de asesoramiento en transacciones en mercados de capitales, valoración de empresas combinaciones de negocios, como fusiones, escisiones y adquisiciones de diferente índole, trabajos de due diligence en el contexto de operaciones corporativas, así como servicio de apoyo y consejo en procesos de reestructuración y operaciones relacionadas.
 - En el ámbito pericial forense, tiene una amplia experiencia como experto en la elaboración de informes periciales, así como su posterior defensa y ratificación en juicio ante las diferentes jurisdicciones (penal, civil, laboral, etc.) habiendo comparecido en numerosas ocasiones ante Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia de diversas Comunidades Autónomas, así como ante el Tribunal Supremo y la Audiencia Nacional.
 - Ha participado en diversos procedimientos de arbitraje, interviniendo tanto como árbitro de equidad como perito. También ha sido nombrado Administrador Judicial en más de ochenta empresas y ha participado como Administrador Concursal en procesos concursales.

- **D. Antonio Sainz Millán**
 - Nace en Madrid 1967. Estudia el bachillerato en el colegio Santa María del Pilar. Tres cursos de verano en U.S.A (American Institute For Foreign Study). Curso de verano homestay en Cambridge Inglaterra. Estudios superiores de ciencias Físicas, Especialidad física teórica en la



Universidad Autónoma de Madrid. En tan solo tres años a falta de cuatro asignaturas para licenciarse abandona los estudios para dedicarse al mundo de la Empresa. Curso “el Universo a cortas y largas distancias gran unificación y súper cuerdas” Universidad Internacional Méndez Pelayo. Curso “Filosofía creadora del siglo XX” Fundación Colegio Libres Universitarios. Curso “Valores humanísticos de Europa” Universidad de la Rábida. Curso “Libertad y liberación” Universidad de la Rábida. Seminario Internacional “problemas estructurales de la adaptación de la Empresa Española a la comunidad Europea” Universidad Alcalá de Henares. Discípulo de José María De la Cuesta Rute tras cursar “Taller de Derecho” con un grupo escogido de 15 alumnos del curso especial de derecho de la Universidad Complutense de Madrid. Programa “FRONTIERS OF INNOVATION AND ENTREPRENEURSHIP” MASSACHUSETTS INSTITUTE OF TECHNOLOGY, SLOAN SCHOOL OF MANAGEMENT (BOSTON U.S.A) becado por la Fundación Rafael Del Pino.

- Ha pertenecido a las asociaciones sectoriales Mareva, (central de compras de droguería perfumería) asociación de española de Self-Store. Asociación de acuicultura APROMAR, y único miembro español de GCEC (Global Entrepreneurship Consortium).
- En su actividad Empresarial ha fundado y dirigido durante 35 años compañías en diversos sectores como comunicación y multimedia, perfumería, alimentos precocinados, self-store, arquitectura, construcción, promoción inmobiliaria, acuicultura. Desde hace una década dedica una parte importante de su tiempo al fomento del emprendimiento y el apoyo a nuevos proyectos y a empresas en dificultades.

e) Condenas, sanciones o inhabilitaciones impuestas a consejeros y altos directivos

De acuerdo con la información proporcionada por los consejeros de la Sociedad, se hace constar que:

- Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ha sido condenado en relación con delitos de fraude en los últimos cinco años.
- Ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, ha sido inculcado públicamente ni oficialmente, ni ha sido sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras ni ha sido descalificado alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores a la fecha de este Documento de Registro.



8.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto entre los intereses privados (y otros deberes) de los miembros del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y sus deberes como Consejeros o miembros de comités de la Sociedad.

La Sociedad tiene establecidos mecanismos de actuación para el caso de que se produzcan conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos, tales como la política de conflictos de interés y gestión de oportunidades, aprobada por su Consejo de Administración el 25 de junio de 2020, en el marco de su política de compliance.

Según lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deberán abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se hallen interesados personalmente, de manera directa o indirecta, y comunicar la existencia de dicho conflicto al Consejo de Administración. Se entenderá que también existe interés personal de un consejero cuando el asunto afecte a alguna persona vinculada al mismo. Las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el informe anual de gobierno corporativo.

Un consejero no podrá realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad, a no ser que informe anticipadamente de la situación de conflicto de intereses, y el Consejo, previo informe de la Comisión de Auditoría, apruebe la transacción. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente.

Asimismo, según la información de que dispone la Sociedad: (i) ningún miembro de su Consejo de Administración (excepto los consejeros dominicales) ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona; (ii) ninguna de las personas mencionadas en el apartado 8.1 anterior que sea titular de valores de la Sociedad, ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, con la salvedad de determinados acuerdos de lock-up asumidos en su día por D. Ruslan Eldarov que a la fecha del presente Documento de Registro no están vigentes.

9. Accionistas principales

- 9.1. Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, y cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del documento de registro o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.**

En la tabla siguiente se reflejan los accionistas significativos de la Sociedad a la fecha de registro del presente Documento de Registro:

Accionista			Total	% sobre el capital
	Directas	Indirectas		
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ ⁽¹⁾	-	819.762.062	819.762.062	13,39%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS ⁽²⁾	-	579.215.990	579.215.990	9,46%
FANUMCEO, S.L. ⁽³⁾	430.757.289	49.427.149	480.184.438	7,84%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA ⁽⁴⁾	1.750.000	307.275.681	309.025.681	5,05%
MICHAEL GABER ⁽⁵⁾	133.756.250	168.272.988	302.029.238	4,93%
BANCO DE SABADELL, S.A.	238.412.873	-	238.412.873	3,89%
DZHUMBER SIKYAEV ⁽⁶⁾	-	213.327.480	213.327.480	3,48%
FREE FLOAT	3.180.577.474	-	3.180.577.474	51,95%
	3.985.253.886	2.137.281.350	6.122.535.236	100%

(1) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de las mercantiles Schoen Group, S.L. y Cerrina Inversiones, S.L.

(2) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. José Antonio Nicolás Bartolomé participa indirectamente a través de la mercantil Olafy Rubí, S.L.

(3) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, Fanumceo, S.L. tiene el control de Riberalia Servicios Generales, S.L.U. titular a su vez de los derechos de voto indirectos atribuidos a Fanumceo, S.L.

(4) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Liberto Campillo Molina tiene participación de forma directa e indirectamente a través de la mercantil Inversiones Rio Arnoia, S.L.

(5) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, existe una acción concertada de tipo tácito denominada Grupo Gaber, compuesta por D. Mikhail Gaber, su esposa Dña. Bella Gaber, y su hija Inna Gaber. Por este motivo se le asigna a D. Mikhail Gaber como participación indirecta las acciones titularidad de su esposa e hija

(6) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Dzhumber Sikyaev participa indirectamente a través de las mercantiles ADARVE INVERSIONES Y CAPITAL, S.L. y BRICKSAM INVERSIONES, S.L.

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

9.2. Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

La totalidad de las acciones que integran el capital social de la Sociedad son de la misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares. Por lo tanto, todos los accionistas de la Sociedad tienen idénticos derechos de voto.

9.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declárese si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y descríbase el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo

La Sociedad no tiene conocimiento de que exista persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre la misma.

9.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en la posición de control en la Sociedad ni tampoco tiene constancia de la existencia de actuación concertada entre los principales accionistas o pactos parasociales en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de la misma, con las excepciones de los denominados Grupo Bartibas, Grupo Gaber y Grupo Eldarov que son respectivamente partícipes de acciones concertadas, según se desprende de sus comunicaciones remitidas a la CNMV y de la información que obra en poder de la Sociedad.

Cabe mencionar que Grupo Eldarov y Bartibas han dejado de ser accionistas significativos de la Sociedad como consecuencia de la última ampliación de capital.

10. Operaciones con Partes Vinculadas

Con respecto a las operaciones con partes vinculadas realizadas hasta el 30 de junio de 2021, se incorpora por referencia la información financiera publicada hasta dicha fecha por la Sociedad.

<https://www.nyesa.com/informacion-financiera>

Desde el cierre a 30 de junio de 2021 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, las operaciones vinculadas que constan en la Sociedad son:

- Gastos:
 - 5 miles de euros por devengo de intereses a favor del consejero Ruslan Eldarov, en su condición de prestamista a la Sociedad. Este préstamo devenga un interés del 1% anual, y el plazo de vencimiento es el 3 de abril de 2022;
 - 9 miles de euros por arrendamiento de la sede social de Nyesa al arrendador y accionista Olaf y Rubí, S.L. Este contrato de arrendamiento de oficinas suscrito el 1 de abril de 2021, por el plazo de un año prorrogable por otros cinco años más, a voluntad de la Sociedad (arrendataria), incluyó una carencia de dos meses (abril y mayo de 2021), y el precio pactado es de 26 miles de euros al año.
 - 5 miles de euros por prestación de servicios de Secretaría del Consejo de Administración, facturados por Iuris Tantum S.L., sociedad controlada por Iván Hernández Urraburu, en el periodo en el que este último fue consejero de la Sociedad.
 - 1 miles de euros por devengo de intereses a favor de Torre Los Barrios, S.L. asociados a la Línea de Crédito que se identifica en el apartado 14.1.1.

- Ingresos:
 - 30 miles de euros por contratos de gestión y colaboración sobre 5 sociedades del grupo en liquidación (excluidas del perímetro de consolidación), por servicios prestados de comercialización de activos inmobiliarios.
 - 3 miles de euros por venta de la filial Nyesa Renovables, S.L.U. al Instituto Europeo para el Emprendimiento, S.L., la cual está controlada por el consejero Antonio Sainz Millán.
 - 30 miles de euros por contratos de arrendamiento industrial sobre los apartahoteles de sitios en Benidorm, siendo el arrendatario GESTIÓN GBH HOTELES Y APARTAMENTOS S.L., quien era accionista significativo hasta el 8 de febrero de 2022.

- Saldo:
 - 59 miles de euros dispuestos adicionalmente (197 miles dispuestos al 30 de junio de 2021) con cargo a la línea de crédito concedida por Torre Los Barrios que se detalla en el apartado 14.

La Sociedad tiene previsto someter en la próxima Junta General de Accionistas la ampliación de capital por aportación de activos que se identifica en los apartados 5.1.1.d) y 12.1.2., cuyos aportantes a la fecha del presente Documento de Registro son considerados partes vinculadas, al estar controladas indirectamente por los accionistas José Antonio Bartolomé Nicolás y Liberto Campillo Molina. En el caso que estas aportaciones se realicen al valor estimado por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, supondrá un valor de aportación de 8.702 miles de euros.

11. Información Financiera sobre los activos y pasivos, la posición financiera y las pérdidas y ganancias del emisor

11.1. Estados financieros anuales y semestrales.

Se incorporan a este Documento de Registro por referencia las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas del Grupo Nyesa correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, así como el correspondiente informe de auditoría. Dichas Cuentas Anuales han sido elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 31 de marzo de 2021, y auditadas por los co-audidores de cuentas del Grupo Nyesa, BDO Auditores SLP y Moore Ibérica de Auditoría SLP, de fecha 29 de abril de 2021. Fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021.

Las citadas Cuentas Anuales Consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, así como el Informe Financiero Semestral Consolidado a 30 de junio de 2021 se pueden consultar en la página web de la Sociedad (<https://www.nyesa.com/informacion-financiera>).

11.2. Auditoría de la información financiera anual

Las cuentas anuales individuales y cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio 2020 han sido co-auditadas por BDO AUDITORES, S.L. junto con MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORIA, S.L.P., con una opinión favorable. No obstante, el informe de auditoría incluye la siguiente incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento:

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.2) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmada en el ejercicio 2014 por parte de la Sociedad Dominante, el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020 y la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en un desequilibrio patrimonial del Grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2020. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones y condiciones que se describen en las notas 2.2) y 34 de la memoria consolidada, entre otras, la aprobación de la propuesta de modificación del convenio de acreedores de la Sociedad Dominante, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de



activos inmobiliarios, el apoyo financiera expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.

Estos hechos, junto con la incertidumbre asociada a la valoración de los proyectos inmobiliarios del Grupo como consecuencia del impacto económico del COVID 19, la incertidumbre asociada a los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (notas 2.8.h), 9 y 18.1), y otros aspectos indicados en la nota 2.2), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Se incorpora por referencia el informe de Auditoría Consolidado a través del siguiente enlace:

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

11.2.2. Otra Información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores

No procede.

11.2.3. Información financiera no extraída de los estados financieros auditados del emisor

Se incorpora a este Documento de Registro por referencia, la información financiera intermedia del Grupo Nyesa correspondientes al periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2021. Dicha información financiera no ha sido objeto de revisión limitada por los co-auditores de la Sociedad, y se encuentra depositada en la CNMV y se puede consultar en la página web corporativa de Nyesa (www.nyesa.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

11.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existen procedimientos gubernamentales, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos que aún estén pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación patrimonial de la Sociedad o su Grupo, más allá de los siguientes:

11.3.1. Reclamación judicial por parte de los ex administradores concursales

En septiembre de 2020 se interpuso demanda de ejecución de títulos judiciales por parte de quienes fueron administradores concursales de la Sociedad, esto es, PWC, como parte ejecutante, por la cantidad de 1.551 miles de euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más 465 miles de euros que se prevén para hacer frente a los intereses que en su caso puedan devengarse durante la ejecución y costas de ésta, y la AEAT, también en calidad de ejecutante (ambos procesos resultaron acumulados), por la cantidad de 1.282 miles de euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios

vencidos, más 384 miles de euros que se prevén para hacer frente a los intereses que en su caso puedan devengarse durante la ejecución y costas de ésta. Por parte de la Sociedad no se formuló oposición, y se está dando cumplimiento en lo posible, al pago de las cantidades reclamadas a través de embargos que hasta la fecha han minorado la deuda en 481 miles de euros, mientras paralelamente se está tratando de alcanzar un acuerdo con los ejecutantes.

11.3.2. Reclamaciones judiciales con Grupo Liberbank

En el marco de la adquisición a Grupo Liberbank de la cartera de activos denominada Laino, la Sociedad viene tratando de negociar desde mediados de 2020 la devolución de una partida significativa de activos por entender esta parte que adolecen de importantes contingencias urbanísticas y constructivas. El planteamiento de la Sociedad pasaba por depurar la Cartera Laino con la resolución parcial y por ende restitución de los activos con deficiencias insubsanables, y acto seguido constituir sobre la cartera restante una hipoteca en garantía de un préstamo con el que se cancelaría el precio aplazado que estaba programado para noviembre de 2020. A tal fin, y en coordinación con Grupo Liberbank, se solicitaron hasta en dos ocasiones tasaciones hipotecarias de esta cartera a los fines indicados. No obstante, y a pesar de los avances que se dieron en esta línea, Grupo Liberbank cambió súbitamente de postura, lo que tuvo por consecuencia que en fecha 22 de abril de 2021 se haya interpuesto una demanda por parte de la Sociedad, frente a las entidades Liberbank, S.A. y Mosacata, S.L.U., en reclamación de anulación o resolución parcial de Contrato de Compraventa en relación con 49 inmuebles, por cuantía de 1.415 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro, este procedimiento ha sido admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia Nº 11 de Madrid.

A su vez, en este entorno, le fue notificada a la Sociedad con fecha 28 de septiembre de 2021 una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, con reclamación de daños y perjuicios, por parte de Grupo Liberbank, por cuantía de 4.071 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro este procedimiento ha sido admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia Nº 37 de Madrid. La sociedad ha procedido a reconocer una provisión por responsabilidades frente al Grupo Liberbank por importe de 855 miles de euros correspondiente con la demanda anteriormente citada.

11.3.3. Reclamación judicial interpuesta a Calonge Coast Asociados, S.L. y otros

Mediante burofax recibido por la Sociedad el 11 de febrero de 2021, Calonge Coast Asociados, S.L. manifestaba haber adquirido el 1 de diciembre de 2020 los derechos políticos de 282.615.345 acciones de Nyesa, de conformidad con una escritura cuya copia adjuntaban, y a tal efecto solicitaba que se tomara razón de dicha titularidad, y que en virtud de dicha participación, solicitaban un puesto en el Consejo de Administración de la Sociedad. En la escritura (copia simple) de cesión temporal de derechos políticos que fue facilitada a Nyesa, el cedente Alexander Samodurov manifiesta ser titular de estas acciones en escritura pública sin acreditar ningún título. El citado paquete accionarial no constaba en registro oficial alguno, esto es, ni en IBERCLEAR como Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, ni en los registros oficiales de comunicaciones de participaciones significativas de la CNMV. Téngase en cuenta a este respecto, que la propiedad de 282.615.345 acciones de la Sociedad suponía en aquel momento una participación superior al 10% del capital social.

La Sociedad dio contestación a dicha comunicación por conducto fehaciente, justificando que con la documentación remitida, no quedaba suficientemente acreditada la titularidad de las

citadas acciones por parte del cedente Alexander Samodurov, por lo que se les solicitaba la documentación que acreditara dicha titularidad. Dicha comunicación, pese a haber sido remitida al domicilio social de Calonge Coast Asociados, S.L. que, además, constaba en la comunicación previamente remitida, no fue entregada, según consta en el acuse de recibo de Correos por “destinatario desconocido”.

La Sociedad dio cuenta de la operación comunicada al SEPBLAC, como operativa sospechosa por indicio, e igualmente se informó a la CNMV.

Con posterioridad, y ya en el marco de la Junta General de Accionistas celebrada en junio del corriente, se recibe por la Sociedad una nueva comunicación certificada proveniente de Calonge Coast Asociados, S.L., solicitando que se les remita a su domicilio una copia de los documentos que iban a ser sometidos a aprobación de dicha Junta. Nyesa dio contestación a dicho requerimiento en tiempo y forma mediante burofax remitido a la dirección que se indicaba en la solicitud -su domicilio social-, burofax que trató de ser entregado por dos veces sin éxito de notificación, en la que se les manifestaba que en línea con lo ya indicado en la primera contestación anteriormente reseñada, no quedaba suficientemente acreditada la titularidad de las acciones del cedente Alexander Samodurov, cuyos derechos políticos manifestaban que habrían sido adquiridos por Calonge Coast Asociados, S.L. Como consecuencia de ello, no estando acreditada su condición de accionista y/o titular de derechos políticos, no había lugar a atender su petición de envío de los documentos que iban a ser sometidos a la precitada Junta General de Accionistas. No obstante, se les informaba que tales documentos eran de acceso libre pues constan publicados en la página web corporativa.

Llegada la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas, Calonge Coast Asociados, S.L., a través de la tarjeta de asistencia, se acreditó como titular únicamente de 267.000 acciones, que representaban un 0,01% del capital social y cuyo valor de cotización ascendía en la fecha de celebración de la Junta a no más de 3.000 euros, sin que, en momento alguno, solicitara que se le reconociera ningún tipo de derecho político y, mucho menos, los 282.615.345 de derechos políticos cuyo reconocimiento nuevamente solicitaron, como en adelante se dirá, en el turno de ruegos y preguntas. Cabe señalar que Calonge Coast Asociados, S.L. ni pretendió acreditar los supuestos 282.615.345 derechos políticos, ni formuló protesta alguna al respecto del no reconocimiento de dichos derechos políticos en la lista de asistentes a la Junta, tanto en primera como en segunda convocatoria. Sin embargo, cuando el Secretario abrió el turno de Ruegos y Preguntas, tomó la palabra telemáticamente el también denunciado, don Javier Álvarez Hoyuela, en nombre de Calonge Coast Asociados, S.L., para solicitar que le fueran reconocidos 282.615.345 derechos políticos no acreditados en la Junta y, en consecuencia, se le reconociera un puesto en el Consejo de Administración.

El Secretario de la Junta, tras manifestar que el representante de Calonge Coast Asociados, S.L. no solo no había hecho reserva alguna a la lista de asistentes, no había acreditado representación alguna respecto a los derechos políticos, inmediatamente anunció que la Sociedad pondría los hechos en conocimiento judicial.

Adicionalmente, en fecha 25 de junio de 2021 -cuatro días antes de la Junta y más de seis meses después de formalizar la escritura pública-, inició una serie de notificaciones a la CNMV, alegando que eran titulares de un 10,463% de los derechos de voto de la Sociedad, notificaciones que fueron publicadas en la web de la CNMV y que posteriormente fueron retiradas.

Por tales hechos, la Sociedad interpuso el 18 de julio de 2021 una denuncia en el ejercicio de la acción penal por la presunta comisión del delito de apropiación indebida y del delito de



falsedad en documento público contra Beatriz Rodríguez Calonge, Alexander Samodurov, Javier Álvarez Hoyuela y Calonge Coast Asociados, S.L.

11.3.4. Reclamación judicial de unos accionistas minoritarios con razón de la operación de ampliación de capital mediante aportación del activo denominado las “Torres de Hércules”.

La Sociedad ha tenido conocimiento de la existencia de una querrela interpuesta, en fecha 8 de enero de 2021, por un grupo de accionistas minoritarios de la Sociedad (aproximadamente, el 0,002 % del capital social actual de Nyesa), frente al entonces Consejero Delegado de la Sociedad, D. Liberto Campillo Molina, y frente a uno de los accionistas de referencia, la entidad Olaf y Rubí, S.L., entre otros,, por un presunto delito de administración desleal y falsedad documental, con razón de la operación de ampliación de capital mediante aportación no dineraria consistente en el activo denominado “Torres de Hércules” (véase apartado 5.1.1.b).

La Sociedad ha sido informada por los querellados de que la citada querrela fue admitida a trámite por medio de Auto del Juzgado de Instrucción n.º 35 de Madrid, de fecha 22 de enero de 2021, que fue recurrido por los querellados, alegando que los querellantes actuaban de mala fe, con el propósito de perjudicarles, interesando (i) la inadmisión a trámite de la querrela, por inexistencia de indicio alguno de criminalidad en los hechos reflejados en la querrela, (ii) la inadmisión a trámite de la querrela, por falta de legitimación de los querellantes, quienes no acreditaron la tenencia de las acciones con carácter previo a la ampliación de capital en la que fundamentan su presunto perjuicio, (iii) la inadmisión a trámite, por falta del requisito de procedibilidad, dado que la única eventual perjudicada sería la propia Sociedad y (iv) la nulidad del Auto de 22 de enero de 2021, por falta de debida motivación. El citado recurso se encuentra pendiente de resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid y, actualmente, no se ha practicado ninguna diligencia de investigación.

A fecha del presente Documento de Registro, se le ha manifestado a la Sociedad que el plazo previsto por la Ley para el desarrollo de la fase de instrucción, ha concluido, sin posibilidad de prórroga, por lo que se traslada que se espera la pronta resolución del procedimiento.

11.4. Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Tras la ejecución de la ampliación de capital por compensación de créditos inscrita en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 2021, la deuda corriente de la Sociedad se ha minorado en 44.349 miles de euros (que se corresponde con el valor razonable de los pasivos cancelados), pasando por tanto de 72.712 miles a 28.364 miles de euros. En consecuencia, el patrimonio neto consolidado ha pasado de 40.313 miles de euros negativos, a 4.036 miles de euros.

Asimismo, en línea con lo indicado en el apartado 5.1.1.e), tras la desinversión de la totalidad de las participaciones de Nyesa Renovables, S.L., tenedora a su vez del 50,01% del capital social de Contratas Leza, S.L., han salido del perímetro de consolidación de Grupo Nyesa.

11.5. Información financiera proforma

No procede.



11.6. Política de dividendos. Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto

El entorno actual de desarrollo del negocio provoca que no sea posible establecer un calendario fiable sobre la disponibilidad de recursos susceptibles de ser destinados a dividendos. Adicionalmente, la actual situación del mercado financiero provoca que la política financiera de la Sociedad venga marcada por la consecución de la máxima autofinanciación posible.

Por todo ello, la Sociedad no tiene diseñada una política de distribución de dividendos salvo por lo previsto en la Ley y en los Estatutos.

Cabe mencionar la Sociedad tiene limitaciones al reparto de dividendo, dado que a la fecha del presente Documento de Registro no tiene cubiertas las atenciones previstas en la LSC y Estatutos Sociales (por ejemplo la Reserva Legal) así como por la situación patrimonial.

12. Información Adicional

12.1. Capital Social

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social asciende a 91.838.028,54 euros representado por 6.122.535.236 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. El capital social se halla íntegramente suscrito y desembolsado. Todas las acciones constitutivas del capital social están inscritas en el Registro Central de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Cabe citar, que el Consejo de Administración en su reunión celebrada el pasado 17 de septiembre de 2021, abordó el siguiente hito en la hoja de ruta de la Sociedad consistente en una reducción del capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad desde 0,015 euros a 0,0025 euros, y posterior agrupación (*contra-split*) de acciones en la proporción de una (1) acción nueva por cada cuatrocientas (400) acciones preexistentes, elevando el valor nominal unitario de las acciones de 0,0025 euros a 1 euro.

La justificación de esta medida radica en que los estados financieros reflejan pérdidas que dejan reducido el patrimonio neto de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad de su capital social. En cumplimiento de sus obligaciones legales, y sin perjuicio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que se cita en el apartado 13.1.1 del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración considera oportuno proponer a la Junta General dicha reducción de capital con la finalidad de compensar parcialmente dichas pérdidas y acercarse al objetivo de reequilibrar el patrimonio neto de Nyesa. Asimismo, la propuesta de agrupación (*contra-split*) posterior tendrá por finalidad facilitar que el precio de cotización en Bolsa de la acción de la Sociedad se fije de manera adecuada, limitando la volatilidad de la acción en el mercado, sin que el valor pierda liquidez. El valor nominal unitario y el precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad favorecen que se produzcan movimientos bruscos en el precio de cotización de la acción, ya que una mínima variación en términos unitarios supone un alto porcentaje de variación.

El Consejo de Administración de Nyesa consideró que lo pertinente era esperar a la formulación del correspondiente informe de administradores, y posterior convocatoria de la Junta de General de Accionistas, al momento en que IBERCLEAR, como Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, registre y contabilice las nuevas acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital por compensación de créditos



recientemente ejecutada y descrita en el Apartado 5.1.2., para con ello garantizar el ejercicio de los derechos de los nuevos accionistas desde el mismo momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se someta el precitado hito de la reducción de capital y agrupación (*contra-split*) de las acciones. IBERCLEAR registró las referidas acciones el pasado 5 de octubre, y por ello se está trabajando a fecha del presente Documento de Registro en los informes que han de ponerse a disposición de los accionistas al momento de la convocatoria de Junta (informe de administradores, balance de reducción verificado por los auditores, etc.) De conformidad con el artículo 323 LSC, el balance que sirva de base a la operación de reducción de capital por pérdidas deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo, previa verificación por los co-auditores de cuentas de la Sociedad, y estar aprobado por la Junta General. Por este motivo, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto someter a la Junta de Accionistas la precitada reducción de capital y agrupación (*contra-split*) de las acciones, en la próxima Junta General Ordinaria, en la cual se someterán previamente las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021, cuyo balance auditado servirá de base para la reducción de capital.

12.1.1. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o warrants.

12.1.2. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital

La Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2018, acordó, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la TRLSC, autorizar al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de 5 años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital al momento de dicha Junta (lo que se traduce en una cuantía máxima para realizar aumentos de capital hasta 15.102 miles de euros) en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, dando nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales, a los efectos de, entre otros, realizar ampliaciones de capital en ejecución del contrato de Línea de Capital GEM. De acuerdo con lo previsto en este último contrato, la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022. En el caso de que las disposiciones futuras con cargo a esta línea de GEM superasen el capital autorizado citado anteriormente, de 15.102 miles de euros, se haría necesario someter a la Junta General de Accionistas un nuevo importe de capital autorizado, que podría fijarse en la mitad del capital social existente al momento en que se adopte en su caso el acuerdo.

Asimismo, en el marco de los compromisos asumidos por determinados accionistas e inversores en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad, está previsto realizar una ampliación de capital en la Sociedad por aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la mercantil Inversiones Catania y Palermo, S.L. (tenedora del activo denominado “La Garena”) y la totalidad de las acciones de la sociedad Ejido Hotel,



S.A. (tenedora de un Hotel de 3 estrellas ubicado en término municipal del Ejido). Para mayor detalle sobre estas aportaciones, véanse apartados 5.1.1.d) y 5.1.2. Con fecha de 4 de enero de 2022 se emitió informe especial por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, para la valoración de la citada aportación no dineraria, arrojando los siguientes valores:

- Acciones (219.300) de Ejido Hotel, S.A.: 5.271 miles de euros
- Participaciones (1.642.582) de Catania y Palermo, S.L.: 3.431 miles de euros

La Sociedad tiene previsto someter estas aportaciones mediante ampliación de capital no dineraria a la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrar antes de la finalización del primer semestre de 2022.

13. Revelación de información reglamentaria

13.1. Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) nº 596/2014 durante los últimos 12 meses que sea pertinente en la fecha del folleto

Durante los últimos 12 meses, la Sociedad ha publicado la siguiente información relevante al mercado:

13.1.1. Información privilegiada contenida en las Cuentas Anuales 2019 relativa al activo Narvskaa

Los Estados Financieros Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 contenían una serie de información que a juicio de la Sociedad reunía los requisitos para su tratamiento como información privilegiada, motivo por el cual con fecha 30 de junio de 2020 se publicó una IP explicativa de lo acontecido entorno al denominado Proyecto Narvskaa.

El Grupo Nyesa mantiene el Proyecto Narvskaa el cual se compone de un complejo de edificios industriales sitios en Moscú (Rusia). La incorporación de este proyecto al Grupo se produjo mediante ampliación de capital no dineraria consistente en la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, que es la sociedad tenedora de tales activos. La concepción inicial de este proyecto era desarrollar sobre los edificios existentes un complejo de apartamentos para la venta, oficinas, apartamentos con servicios hoteleros, locales comerciales y plazas de aparcamiento, con una edificación total de más de 52 mil metros cuadrados.

Con carácter previo a la incorporación del Proyecto Narvskaa al Grupo, se obtuvieron los siguientes informes de valoración realizados por terceros independientes: (i) valoración preliminar realizada en diciembre de 2016 por NAI Becar, entidad rusa especializada en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros; (ii) valoración realizada por Savills de fecha 29 de mayo de 2017, en su condición de valorador de referencia de la Sociedad y su Grupo, e implementada mediante adenda de fecha 10 de noviembre de 2017; y (iii) valoración realizada por Baker Tilly FMAC, S.L.P. de fecha 23 de junio de 2017, en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, que consideró que era razonable la valoración de 58.281 miles de euros asignada por el Consejo de Administración de la Sociedad a las acciones de Marma que fueron objeto de la aportación no dineraria. Los citados informes de valoración fueron publicados a través del Hecho Relevante registrado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2017.

Uno de los puntos destacados de este Proyecto Narvskaia era que el flujo de caja proyectado no preveía la necesidad de financiación adicional para el desarrollo del proyecto, puesto que con las ventas que se preveían se autofinancia el mismo, debido fundamentalmente a que se trataba de un proyecto de rehabilitación de un complejo ya construido y por tanto las unidades de venta se comercializarían como un producto cierto, extremo que fue objeto de análisis y emisión de opinión por parte de consultores externos.

Si bien se preveía el inicio de las obras de rehabilitación con carácter inminente tras la ejecución de la ampliación de capital a primeros de 2018, a mediados de dicho ejercicio se produjeron determinadas circunstancias que retrasaron su inicio, tales como el hecho de que la filial Marma consideró que el Proyecto Narvskaia se desarrollaría de una forma más eficiente y menos costosa, resolviendo el contrato de gestión que se había suscrito a tal efecto con NAI BECAR Apartments, y dotando a la propia Marma de la estructura interna necesaria con objeto de llevar a cabo la gestión de forma directa. Este cambio de estrategia vino acompañado por parte de los nuevos gestores del Proyecto de una reconfiguración de los espacios del mismo, adaptándolos previo análisis de los competidores y del mercado moscovita en aquel momento, a un concepto de taller-loft-vivienda destinado a profesionales liberales. Con tal finalidad, los gestores del Proyecto consideraron oportuno iniciar una tramitación urbanística con objeto de incrementar los metros de edificabilidad.

En definitiva, las distintas circunstancias que se dieron y que fueron provocando un retraso en el inicio del Proyecto Narvskaia, abocaron a la Sociedad a requerir a los distintos gestores del mismo, evidencias acerca de su viabilidad en los términos en los que había sido concebido inicialmente, y si dado el transcurso del tiempo, se hacía necesario un proceso de actualización o re-concepción para adecuarlo a las necesidades actuales y futuras del mercado inmobiliario moscovita. En este entorno, la Sociedad decidió finalmente solicitar a la consultora de reconocido prestigio CBRE, y concretamente a su delegación en Moscú, un informe de opinión acerca del valor actual del activo inmobiliario, así como sobre distintos escenarios de desarrollo. Dicho informe fue emitido por CBRE con fecha 16 de junio de 2020, y en el marco del mismo se pusieron de evidencia algunas cuestiones tan notables, como un cambio legislativo en Rusia acontecido en 2019, en virtud del cual ya no resulta viable la autofinanciación del Proyecto con cargo a los anticipos de clientes, pues desde la reseñada fecha los promotores rusos tienen obligación de depositar en una cuenta garantizada los ingresos provenientes de las ventas, lo que impide su aplicación para sufragar gastos de construcción. En consecuencia, el Proyecto Narvskaia pasaba a requerir financiación que, de conformidad con las condiciones del mercado hipotecario ruso, pasaría por una ratio de apalancamiento no superior al 70% (a un tipo de interés aproximado del 11%), lo que conlleva unas necesidades de fondos propios que inviabilizan el desarrollo del Proyecto Narvskaia en el corto plazo.

Por las razones anteriormente expuestas, el Consejo de Administración de la Sociedad guiado por un criterio de prudencia, decidió clasificar este activo como una inversión inmobiliaria y deteriorar su valor por la diferencia entre el valor del proyecto de desarrollo que estaba registrado y el valor de mercado del activo en base al uso que tiene actualmente, su valor razonable. A este respecto, en las cuentas anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se registró un deterioro de 47.928 miles de euros sobre el valor de la inversión inmobiliaria que agregaba la Sociedad filial Marma, S.A.

Como consecuencia de ello, al cierre del ejercicio 2019, el patrimonio neto de la Sociedad era negativo en 10.103 miles de euros y el patrimonio neto consolidado era de 31.836 miles de euros negativos, por lo que de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se

encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...]. Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2 LC).”*

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil de una propuesta de modificación de su Convenio de Acreedores tras la entrada en vigor de las medidas en materia concursal aprobadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

13.1.2. Propuesta de modificación del Convenio de Acreedores

Mediante Información Privilegiada (IP) publicada por la Sociedad el 25 de septiembre de 2020 se informó de la presentación en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza de la Propuesta de Modificación de Convenio, al amparo de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, cuyos términos ya han sido abordados en el punto 5.1.2 del presente Documento de Registro.

Asimismo, fueron objeto de publicación de Información Privilegiada (IP) y Otra Información Relevante (OIR) los siguientes hitos de: (i) la admisión a trámite de la referida Propuesta de Modificación de Convenio en fecha 20 de octubre de 2020, y en consecuencia el inicio del plazo de adhesiones por un periodo de dos meses, es decir, hasta el 20 de diciembre de 2020; (ii) la autorización emitida por el Juzgado en fecha 4 de enero de 2021 ampliando el plazo para formular adhesiones hasta el 20 de enero de 2021; (iii) la obtención de las adhesiones favorables suficientes para la aprobación de la Propuesta de Modificación de Convenio el 19 de enero de 2021; (iv) la notificación de la sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza de fecha 13 de abril de 2021, en virtud de la cual se aprueba judicialmente la Propuesta de Modificación de Convenio; (v) la declaración de la firmeza de la precitada sentencia mediante diligencia de 19 de mayo de 2021; (vi) la convocatoria y celebración de la Junta General de Accionistas, en la que se sometió y aprobó la ampliación de capital por compensación de créditos dimanante de la Propuesta de Modificación del Convenio; y (vii) la elevación a público e inscripción del acuerdo del referido aumento de capital.

13.1.3. Operación con IFFE FUTURA, S.A.

En fecha 22 de febrero de 2021 la Sociedad comunicó que su Consejo de Administración aprobó la suscripción de un acuerdo marco con D. David Carro Meana, titular del 58% del capital social de IFFE FUTURA, S.A., sociedad cotizada en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil). Dicho acuerdo marco tenía por objeto regular el



proceso de lanzamiento de una posible oferta voluntaria de adquisición de la totalidad de las acciones de IFFE FUTURA, S.A., cuya actividad consiste, entre otros, en la prestación de servicios de formación consultoría y alimentación funcional, condicionada a la superación satisfactoria de un proceso de Due Diligence. En su caso, una vez cumplido a satisfacción de Nyesa el referido proceso de Due Diligence de IFFE FUTURA, S.A., se procedería a formalizar la oferta voluntaria de adquisición de la totalidad de las acciones de IFFE FUTURA, S.A. que se sujetaría a los siguientes términos: (i) La aceptación de la oferta por parte de al menos un 90% de los accionistas de IFFE FUTURA, S.A.; (ii) El precio a ofertar por la adquisición de las acciones de IFFE FUTURA, S.A. sería de 2 euros por acción, equivalente a su valor nominal unitario; (iii) El pago se formularía mediante canje por acciones de nueva emisión de Nyesa, al valor nominal unitario de 0,015 euros por acción, que cotizarían en las bolsas de Madrid y Barcelona.

En fecha 13 de abril de 2021 se informó de que ambas partes habían decidido ampliar el plazo inicialmente estipulado para la realización del proceso de Due Diligence hasta el 15 de mayo, una vez disponibles los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 2020, cerrados y auditados.

Finalmente, el pasado 18 de mayo se informó que de mutuo acuerdo, Nyesa y D. David Carro Meana decidieron no avanzar en esta operación en estos momentos, al considerarse que no se está ante la coyuntura más idónea para aprovechar las sinergias inicialmente previstas.

13.1.4. Operación Contratas Leza

En fecha 1 de marzo de 2021 la sociedad filial Nyesa Renovables, S.L.U., en alianza con Soltium Fotovoltaica, S.L., alcanzaron un acuerdo para la adquisición de la mercantil Contratas Leza, S.L. (a razón del 50,01% de su capital social, y 49,99% respectivamente), empresa especializada en el montaje mecánico de plantas fotovoltaicas con una experiencia de más de 25 años y presencia en 15 países de América, Europa, África y Oriente Medio y proyectos ejecutados para los principales fondos y empresas del sector de más de 2.500 megavatios.

El precio establecido de adquisición fue de 1.000.500 euros, que será desembolsado en dos plazos diferidos al final de los ejercicios 2022 y 2023, en la proporción que corresponde a cada adquirente, si bien el pago de dicho precio quedó supeditado a la posible aparición de contingencias en Contratas Leza, cuyos importes serán en su caso detraídos de dicho precio. Adicionalmente, los referidos adquirentes adquirieron el compromiso de financiar las necesidades operativas de Contratas Leza, S.L. hasta un importe máximo de 900.000 euros.

Asimismo, se informó de que Soltium Fotovoltaica, S.L. estaba ultimando la cesión a favor de Contratas Leza, S.L. de dos contratos para el desarrollo de proyectos fotovoltaicos de 168 megavatios en España, los cuales se prevé que supondrán para Contratas Leza, S.L. unos ingresos por ventas en el ejercicio 2022 de más de 94 millones de euros con un Ebitda superior a 17 millones de euros.

En este entorno, los adquirentes y entonces socios de Contratas Leza, S.L. suscribieron un contrato de opción de compra para la adquisición por parte de Nyesa Renovables, S.L.U. (optante) de las participaciones de Contratas Leza, S.L. titularidad de Soltium Fotovoltaica, S.L. (concedente). El ejercicio de esta opción de compra ha quedado supeditada al cumplimiento por parte de Contratas Leza, S.L. de una serie de objetivos referenciados a su Ebitda y facturación durante el periodo 2022-2025. En base al cumplimiento de estos parámetros y al



año en que se ejercite en su caso dicha opción, el precio del 49,99% de las participaciones de Contratas Leza, S.L. variará entre los 10 y los 50 millones de euros.

La Sociedad comunicó mediante Información Privilegiada de fecha 16 de noviembre de 2021, que como consecuencia de la revisión jurídico-financiera que ha podido realizarse por parte de Nyesa sobre la filial Contratas Leza, y ante la comprometida situación resultante del examen practicado a esta última, la Sociedad alcanzó un acuerdo con Instituto Europeo para el Emprendimiento, S.L. para transmitir la totalidad de las participaciones sociales de Nyesa Renovables, por un importe de 3 miles de euros, coincidente con el valor del capital social de esta, por lo que esta desinversión no ha tenido impacto económico en la Sociedad.

13.1.5. Modificaciones en el Consejo de Administración

En fecha 3 de agosto de 2021 la Sociedad comunicó que tras las comunicaciones remitidas por los consejeros Dña. María Jesús Ibáñez Fernández y D. Andrés Fornovi Herrero, ambas con fecha 27 de julio de 2021, en las que informaban que habiéndose cumplido en dicha fecha el mandado de cuatro años para el que fueron nombrados, habían estimado más oportuno no postularse para la reelección por considerar ambos cumplida su etapa en la compañía, y como consecuencia de ello el Consejo acordó nombrar, mediante el procedimiento de cooptación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la vacante producida por la renuncia de Dña. María Jesús Ibáñez Fernández, a D. Pedro Rodríguez Fernández, como nuevo consejero, con carácter independiente, e igualmente nombrar, igualmente por cooptación y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la vacante producida por la renuncia de D. Andrés Fornovi Herrero, a D. Virgilio Iván Hernández Urraburu, quien venía ocupando el cargo de Secretario no consejero, como nuevo consejero, con carácter independiente, simultaneando este cargo con el actual de Secretario de dicho Consejo.

En fecha 4 de agosto de 2021, la Sociedad informó de la recepción de una comunicación del consejero ejecutivo y delegado D. Liberto Campillo Molina, en la que informaba de su renuncia a su cargo como miembro del Consejo de Administración. Dicha renuncia obedecía a una serie de motivos expuestos en su carta dirigida a los miembros del Consejo de Administración, que por expreso deseo de D. Liberto Campillo Molina, se incorporó al OIR.

En fecha 8 de septiembre de 2021, la Sociedad publicó el acuerdo adoptado por su Consejo de Administración, de designar a D. Michel Lallement como Presidente Ejecutivo de la Sociedad, quien tendrá delegadas todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley o Estatutos, en sustitución de D. Liberto Campillo Molina.

En fecha 24 de noviembre de 2021, la Sociedad informó que su Consejo de Administración celebrado el día anterior, tomo razón de la dimisión presentada por el consejero independiente D. Virgilio Iván Hernández Urraburu como miembro del Consejo, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La renuncia obedecía, según comunicó mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 2021, a motivos personales que le impiden desempeñar dichos cargos. En consecuencia, se acordó nombrar, mediante el procedimiento de cooptación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a D. Antonio Sainz Millán, como nuevo consejero con carácter independiente, para cubrir dicha vacante. Asimismo, D. Antonio Sainz Millán fue nombrado miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.



13.1.6. Ejecución de la ampliación de capital por compensación de créditos

En fecha 21 de septiembre de 2021 la Sociedad comunicó haber recibido notificación de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura de aumento de capital por compensación de créditos concursales y créditos contra la masa, por un importe nominal de 51.323.430,30 euros. Como consecuencia de la referida inscripción, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 91.838.028,54 euros, representado por 6.122.535.236 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una.

La Sociedad informó igualmente del inicio de los trámites para la admisión a cotización en el mercado continuo de las nuevas acciones y para su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). A este respecto, se solicitó a todos los acreedores concursales que optaron por esta alternativa de pago (capitalización) o bien no manifestaron su opción por ninguna alternativa, y que por tanto devinieron accionistas, a facilitar a la Sociedad antes del 30 de septiembre de 2021, los datos identificativos de la cuenta de su entidad depositaria a efectos de proceder a la entrega de las acciones de la Sociedad. Finalmente el registro y traspaso de tales acciones se consumó por IBERCLEAR el pasado 5 de octubre de 2021.

14. Contratos importantes

14.1.1. Resumen de (i) cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los 2 años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro; y (ii) cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el grupo en la fecha del documento de registro.

Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. por un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros (256 miles de euros ya han sido dispuestos a la fecha del presente Documento de Registro).

Los principales términos de esta financiación son:

- Fecha de suscripción: 27 de septiembre de 2019.
- Fecha vencimiento: 27 de septiembre de 2022.
- Tipo de interés: Tipo fijo del 1%.
- Amortización: Bullet, al vencimiento.

Adicionalmente a la referida Línea de Crédito, no hay contratos ajenos al negocio ordinario de la Sociedad que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier sociedad del Grupo que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier sociedad del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo salvo el contrato de Línea de Capital GEM En abril de 2010, NYESA suscribió un contrato con GEM CAPITAL SAS Y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED relativo a una operación de línea de capital conforme a la cual la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba, a solicitud de la

Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años. En abril del 2014 y en noviembre de 2017, NYESA novó el acuerdo suscrito en abril del 2010 con GEM por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

15. Documentos disponibles

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro se podrán consultar los siguientes documentos:

Documento	Domicilio social Nyesa	Página Web Nyesa (1)	Página Web CNMV (2)	Registro Mercantil de Madrid
Estatutos sociales vigentes	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales y consolidadas de Nyesa junto con el correspondiente informe de auditoría e informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020	Sí	Sí (3)	Sí (4)	Sí
Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2020	Sí	Sí	Sí	No
Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2020	Sí	Sí	Sí	No
Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al primer semestre de 2021	Sí	Sí (5)	Sí (6)	No
Modificación del Convenio de Acreedores	Sí	Sí (7)	No	Sí
Documentación relativa a la última Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de 29 y 30 de junio de 2021	Sí	Sí (8)	No	No

(1) www.nyesa.com

(2) www.cnmv.es

(3) <https://www.nyesa.com/informacion-financiera>

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

(5) <https://www.nyesa.com/informacion-financiera>

(6) <https://www.cnmv.es/portal/AlDia/DetalleIFIAldia.aspx?nReg=2021119345>

(7) <https://www.nyesa.com/documentacion>

(8) <https://www.nyesa.com/juntas-generales>

La información sobre los sitios web de la tabla anterior no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la autoridad competente, salvo la información incorporada por referencia.



Madrid, 15 de febrero de 2022.

D. Michel Lallement
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO. Medidas Alternativas de Rendimientos (MAR)

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Documento de Registro elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas “Medidas Alternativas de Rendimientos” (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (LAS “Directrices ESMA”), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2016.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

La sociedad utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta juntamente con los estados financieros auditados incluidos en el presente Documento de Registro, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios de estructura financiera		Conciliación de los Estados Financieros Consolidados				
		30.06.2021	2020	2019	2018	
		<i>En euros</i>		Auditado	Auditado	Auditado
Fondo de Maniobra	Se define como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente.	<i>Activo Corriente (1)</i>	14.203.568	12.015.340	19.120.314	89.213.990
		<i>Pasivo Corriente (2)</i>	72.712.148	37.573.658	48.778.806	38.901.639
		<i>Fondo de Maniobra (1) - (2)</i>	<i>(58.508.580)</i>	<i>(25.558.318)</i>	<i>(29.658.492)</i>	<i>50.312.352</i>