



## **SUPLEMENTO AL DOCUMENTO DE REGISTRO DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2022**

El presente suplemento al documento de registro de Nyesa Valores Corporación, S.A. ( “**Nyesa**” o la “**Sociedad**”) inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (“**CNMV**”) con fecha 15 de febrero de 2022 (el “**Documento de Registro**”) constituye un suplemento a los efectos del artículo 23 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulados y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (“**Reglamento de Folletos**”).

Este suplemento al Documento de Registro (el “**Suplemento**”) deberá leerse conjuntamente con el Documento de Registro y, en su caso, con cualquier otro suplemento que se publique.

Este Suplemento ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129, e inscrito en Registros Oficiales de CNMV. La CNMV solo ha aprobado el presente Suplemento en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.

Don Michel Lallement en nombre y representación del Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A., asume la responsabilidad de la información contenida en el presente Suplemento y declara que, según su conocimiento, la información contenida es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **1. MOTIVO DEL SUPLEMENTO**

El presente Suplemento tiene por objeto:

- (i) incorporar por referencia al Documento de Registro las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas del ejercicio 2021 y los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2022;
- (ii) incorporar como Anexo I la información financiera proforma;
- (iii) actualizar los riesgos del Documento de Registro;
- (iv) actualizar los accionistas principales del Documento de Registro;
- (v) actualizar los litigios del Documento de Registro;
- (vi) incorporar al Documento de Registro todos los hitos relevantes acontecidos en la Sociedad y su Grupo desde la formulación de los últimos estados financieros anuales correspondiente al ejercicio 2021.

## 2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DE ESTADOS FINANCIEROS

Se incorporan por referencia al Documento de Registro las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas del ejercicio 2021, que incluye el Informe Anual de Gobierno Corporativo, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de marzo de 2022, 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 modificación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2021 por parte de la Sociedad Dominante, el fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2021 y la existencia de pérdidas de explotación recurrentes que han derivado en un desequilibrio patrimonial del Grupo al cierre de los ejercicios 2020 y 2021. 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), entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, así como, operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.*

*Estos hechos, junto con los impactos derivados del conflicto bélico entre la federación Rusa y Ucrania (notas 2.2 y 34), los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (nota 2.8.h) y 9), así como 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.”*

Pueden consultarse en la web corporativa de Nyesa y en la web de la CNMV:

<https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#juntas-generales>

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

Asimismo, se incorporan por referencia al Documento de Registro los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Pueden consultarse en la web corporativa de Nyesa y en la web de la CNMV:

<https://nyesa.com/accionistas-e-inversores/#info-financiera>

<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFI/ListadoIFI.aspx?nif=A-08074320>

### **3. INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA**

Se incorpora como Anexo I a este Suplemento del Documento de Registro el Informe Financiero Consolidado Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación y sociedades dependientes con informe especial del auditor independiente sobre la compilación de la información financiera consolidada Proforma.

### **4. ACTUALIZACIÓN DEL APARTADO 1 DEL DOCUMENTO DE REGISTRO, CORRESPONDIENTE A LOS FACTORES DE RIESGO**

#### **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. 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) Riesgo de incumplimiento del convenio de acreedores y no obtención de las fuentes de financiación necesarias lo que podría comprometer la viabilidad de la compañía.**

La Sociedad al cierre del periodo el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se encontraba 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 de 30.557 miles de euros y 24.001 miles de euros respectivamente y un capital social por importe de 91.838 miles de euros para ambos periodos.

A este respecto, el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio 2021, las cuales se incorporan por referencia al presente Suplemento, 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.d) de las cuentas anuales adjuntas, en las que se destaca la situación de modificación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2021 por la Sociedad, el fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2021 y la existencia de pérdidas de explotación recurrentes que han derivado en un desequilibrio patrimonial de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2020 y 2021. Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de la deuda y la viabilidad de la Sociedad y del grupo al que pertenece, contemplando las operaciones y condiciones que se describen en la nota 2.d) de la memoria, entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, así como operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.*

*Estos hechos, junto con los impactos negativos derivados del conflicto bélico entre la Federación Rusa y Ucrania (notas 2.d) y 21 ), la incertidumbre asociada a los proyectos inmobiliarios de sociedades filiales que se encuentran en curso y que soportan la valoración de las inversiones financieras en empresas del grupo a largo plazo y cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (nota 14), así como otros aspectos indicados en la nota 2.d), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad 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 adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.”*

No obstante lo anterior como consecuencia de la ejecución de determinados acuerdos aprobados por la Junta General de Accionistas de Nyesa el pasado 30 de junio de 2022, los cuales se citan a continuación, y con mayor detalle en el apartado 4.3 de este Suplemento, la Sociedad ha conseguido restablecer su equilibrio patrimonial y por tanto, superar la causa de disolución en la que venía incurso en los últimos ejercicios. Tales operaciones han sido las siguientes:

- (i) Reducción de capital social en 69.980.577,75 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,00357 euros, para compensar pérdidas;
- (ii) Reducción del capital social en 15.734.915,557 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,001 euros, para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante cinco años;
- (iii) Agrupación y canje de acciones (contra-split);
- (iv) Aumento del capital social por un importe de 5.271.152 euros, mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones de la sociedad EJIDO HOTEL, S.A.;
- (v) Aumento del capital social por un importe de 2.499.195 euros, mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la sociedad INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.;
- (vi) Aumento del capital social por un importe de 3.732.696 euros mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la sociedad EXIT-4 ASesoramiento y Consultoría de Empresas S.L.

Como resultado de la ejecución el pasado 13 de septiembre de 2022 de las referidas operaciones como consecuencia de su inscripción en el Registro Mercantil, el capital social de la Sociedad ha pasado a ser de 9.956.882,89 euros y el patrimonio neto de 35.504 miles de euros por lo que como se indicaba anteriormente, se ha logrado el restablecimiento del equilibrio patrimonial.

Con posterioridad, en fecha 30 de septiembre de 2022 se elevaron a público mediante escritura notarial otras dos ampliaciones de capital mediante aportación de las participaciones de la sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L. y por compensación de créditos (véase mayor detalle en apartado 7.3.), lo que conllevará, que una vez inscrita la referida escritura el capital social de la Sociedad pasará a ser de 14.280.850,50 € y el patrimonio neto de 48.060 miles de euros.

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. 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 mes de noviembre de 2021 (en adelante, el “**Plan de Viabilidad**”), que ha permitido 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 17.475 miles de euros.

Para atender dichas necesidades, la Sociedad cuenta o está en proceso de negociación, con las siguientes fuentes de financiación:

- 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% y 28% respectivamente) por un importe 750 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros. Esta Línea de Crédito tenía inicialmente una fecha de vencimiento de 22 de septiembre de 2022, si bien ha sido novada por un periodo adicional de 2 años, estos es, hasta el 22 de septiembre de 2024, manteniendo las mismas condiciones que las identificadas en el Documento de Registro. El saldo dispuesto a 30 de junio de 2022 asciende a 356 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.
- 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 Suplemento. Cabe mencionar que el funcionamiento de este tipo de contratos requiere en cualquier caso que el valor de cotización de la acción esté por encima de su valor nominal. Esta circunstancia se ha dado en la Sociedad tras la ejecución del



contra-split a finales del pasado mes de septiembre. En definitiva, no se ha podido avanzar en la negociación de este contrato hasta la reciente consecución de este hito, tras el cual se ha retomado la negociación).

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
- 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 (Área Inmobiliaria) y (Área Patrimonial), mediante la contención de gasto y reestructuración de la red comercial externa
- 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**

De acuerdo con lo indicado en el informe de gestión incluido en la información financiera semestral a 30 de junio de 2022, la deuda del Grupo que se encuentra vencida e impagada asciende a 5.305 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.082 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 2.223 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de presente Suplemento, es el siguiente:
  - Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 1.548 miles de euros.
  - Deudas frente acreedores y proveedores corrientes por importe de 675 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 <sup>1</sup> del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 en 7.258 miles de euros y 16.944 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).

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, 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, el cual fue objeto de actualización el 31 de marzo de 2022, y pasó a denominarse Política de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas.

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 Operaciones Vinculadas establece el siguiente procedimiento para estas últimas:

- Se considerarán operaciones vinculadas aquellas transacciones realizadas cualquiera de los consejeros de Nyesa, de las personas sometidas a reglas de conflictos de interés, de las personas vinculadas al consejero o a las personas sometidas a reglas de conflictos de interés, o de las personas vinculadas al consejero persona jurídica o con cualquiera de las sociedades del Grupo.

---

<sup>1</sup> APM cuya definición, relevancia y cálculo se recoge en el anexo del Documento de Registro y como Anexo II del presente Suplemento.

- Toda transacción con consejeros y accionistas significativos quedará sometida a la autorización previa del Consejo de Administración de Nyesa, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría, que velarán para que estas operaciones se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato a accionistas que se encuentren en condiciones idénticas.  
Salvo dispensa expresa del Consejo de Administración, en los casos en los que no sea necesaria su autorización, los consejeros y los accionistas significativos deberán informar por escrito al Comité de Cumplimiento de las transacciones que realicen ellos o sus respectivas personas vinculadas.
- Toda transacción con personas no consejeras sometidas a reglas de operaciones vinculadas quedará sometida a la autorización previa del Comité de Cumplimiento, que velará porque éstas se realicen en condiciones de mercado.

Las operaciones con partes vinculadas se encuentran en la nota 27 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y en la nota 16 de los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

- Transacciones:
  - Ingresos registrados por 93 miles de euros, que representan el 3,43 % de la cifra de negocio<sup>2</sup> de la Sociedad
  - Gastos registrados por 33 miles de euros, que representan el 0,44 % de los gastos de explotación<sup>3</sup> de la Sociedad.
- Saldos por préstamos concedidos por la Sociedad por importe de 979 miles de euros, que representan un 1,60 % del activo consolidado<sup>4</sup>.
- A 31 de diciembre de 2021 existían saldos por préstamos recibidos por importe de 907 miles de euros (que representaban un 1,48 % del pasivo consolidado<sup>5</sup>).

---

<sup>2</sup> Cálculo realizado tomando como referencia la cifra de negocio del último ejercicio auditado (2021)

<sup>3</sup> Cálculo realizado tomando como referencia los gastos de explotación del último ejercicio auditado (2021)

<sup>4</sup> Cálculo realizado tomando como referencia el total activo a 31 de diciembre de 2021

<sup>5</sup> Cálculo realizado tomando como referencia el total pasivo a 31 de diciembre de 2021

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado operaciones con partes vinculadas por los siguientes importes:

- Ingresos registrados por 7.870 miles de euros, que representan el 641,51 % de la cifra de negocio<sup>6</sup> de la Sociedad.
- Gastos registrados por 811 miles de euros, que representan el 79,60% de los gastos de explotación de la Sociedad.
- Saldos por préstamos concedidos por la Sociedad por importe de 892 miles de euros, que representan un 1,56 % del activo consolidado<sup>7</sup>.
- Saldos por préstamos recibidos por la Sociedad por importe de 5.341 miles de euros, que representan un 10,36 % del pasivo consolidado<sup>8</sup>.

En relación con los ingresos registrados, cabe mencionar que la sociedad informó el 28 de abril de 2022 de la adquisición por parte del accionista significativo D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros. El devenir de estos créditos ha supuesto un ingreso registrado por 7.691 miles de euros (tras aplicación de quita) y la capitalización del resto del crédito por importe de 3.296 miles de euros, en el marco de la ampliación de capital por compensación de créditos. Véase mayor detalle de esta operación en el apartado 7.2 de este Suplemento.

Con respecto a los gastos registrados, la sociedad registro la renovación en el presente ejercicio 2022 un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov, que ha implicado el reconocimiento de una pérdida financiera por importe de 636 miles de euros. Ello se debe a que las dificultades financieras que ha venido atravesando la Sociedad, conllevaron que la restitución del citado préstamo se demorase más de dos años sobre el plazo inicialmente previsto. En el transcurso de este plazo, la cotización de la acción de Nyesa se devaluó más de un 66%. Habida cuenta esta circunstancia, el órgano de administración de la prestataria Nyesa consideró que el prestamista y consejero D. Ruslan Eldarov no tenía por qué que asumir el perjuicio que conllevaría la restitución *in natura* del préstamo (esto es, el mismo número de acciones que le fueron prestadas), máxime cuando viene demostrando en todo momento su apoyo financiero a Nyesa en su doble condición de accionista y consejero. En consecuencia, con fecha 1 de marzo de 2022 se novó el referido préstamo con objeto de monetizarlo, y por lo tanto, llegada la fecha de vencimiento, la Sociedad ya no tendría que devolver el mismo número de acciones cotizadas que las prestadas, sino el importe en euros que dichas acciones tenían en el momento en que se concedió dicho préstamo. Cabe mencionar que en el marco de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de capitalizar la totalidad del importe que le adeudaba la Sociedad, mediante la ampliación de capital por compensación de créditos que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022 (véase mayor detalle en el apartado 7.3), y por tanto dicha deuda que ascendía a 1.202 miles de euros ha quedado extinguida.

---

<sup>6</sup> Cálculo realizado tomando como referencia la cifra de negocio del último ejercicio cerrado al 30 de junio de 2022

<sup>7</sup> Cálculo realizado tomando como referencia el total activo a 30 de junio de 2022

<sup>8</sup> Cálculo realizado tomando como referencia el total pasivo a 30 de junio de 2022

Por último, dentro de los acuerdos aprobados por la Junta General de Accionistas de Nyesa el pasado 30 de junio de 2022, han sido ejecutadas las ampliaciones de capital por aportación de las sociedades Ejido Hotel, S.A e Inversiones Catania y Palermo, S.L., entre cuyos aportantes se encontraba Inversiones Rio Arnoia, S.L., la cual está controlada por D. Liberto Campillo Molina, actualmente Director del Departamento de Expansión de la Sociedad. Por tal motivo antes de someter a votación las propuestas en dicha Junta, D. Liberto Campillo Molina puso en conocimiento de la Junta que entendía que tenía un posible conflicto de intereses, ya que representaba a Inversiones Rio Arnoia, S.L. como accionista de la Sociedad, y además era socio/aportante de Ejido Hotel, S.A. (titular de un 35% de su capital social) e Inversiones Catania y Palermo, S.L. (titular del 100% de su capital social), por lo que entendía que sus acciones, en estos puntos separados del orden del día, debían ser privadas de derecho de voto. La Secretaria de la Junta, ante un posible conflicto de intereses, excluyó las acciones de Inversiones Rio Arnoia, S.L. del derecho de voto, y procedió a realizar las votaciones.

En el contexto de estas dos aportaciones a la Sociedad, cabe mencionar que en el Documento de Registro se indicó, que los socios de estas dos sociedades (Ejido Hotel, S.A e Inversiones Catania y Palermo, S.L.) eran sociedades vinculadas tanto a D. José Antonio Bartolomé Nicolás como a D. Liberto Campillo Molina, de conformidad con la información que manejaba Nyesa en dicho momento. Posteriormente, cuando se solicitó actualizar la información a los aportantes para la formulación de los correspondientes informes de administradores, la composición social de las sociedades Ejido Hotel, S.A e Inversiones Catania y Palermo, S.L. había variado. En definitiva, entre los socios de control de las sociedades aportantes no consta D. José Antonio Bartolomé Nicolás de conformidad con las notificaciones de derechos de voto efectuadas por los propios accionistas suscriptores de las acciones resultantes de estas aportaciones. Cabe mencionar que entre los aportantes de Ejido Hotel, S.A. estaba la mercantil Arancor Capital, S.L. (titular del 0,95% de su capital social), también considerada parte vinculada por ser su administrador, D. Ignacio Corcho Castaño, CFO de Brickstock Socimi, S.A., la cual está controlada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.

La ejecución de dichas aportaciones se realizó sobre el valor estimado por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, por un importe acumulado de 7.770 miles de euros, 2.590 miles de euros de nominal y 5.180 miles de euros de prima de emisión

Con carácter general, todas las operaciones que han sido consideradas vinculadas al momento de su suscripción, han sido verificadas por la Comisión de Auditoría de Nyesa. No obstante, la Sociedad precisa que las operaciones con partes vinculadas que fueron objeto de aprobación en la última Junta General de Accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2022, no fueron verificadas por la Comisión de Auditoría en una reunión convocada al efecto, por los siguientes motivos:

- (i) Tales operaciones pasaron por el filtro de los máximos órganos de la Sociedad, como son el Consejo de Administración (que formuló las operaciones en cuestión, y resultaron aprobadas por unanimidad, lo cual incluye la conformidad de los tres consejeros independientes que componen la Comisión de Auditoría) y la Junta General de Accionistas;
- (ii) Se realizaron en unas condiciones estandarizadas que se ofrecieron por igual tanto a partes vinculadas como a terceros inversores (en el caso de las ampliaciones de capital mediante aportación de activos), y a todos los acreedores de la Sociedad (en el caso de la ampliaciones de capital mediante compensación de créditos).

- (iii) En la ejecución de tales operaciones, se contó con la intervención de valoradores externos y expertos independientes designados por el Registro Mercantil (aportación de activos) y del auditor de la Sociedad (compensación de créditos), que respaldaron con sus respectivos informes los valores de las aportaciones y la realidad de los créditos.

Por los motivos anteriormente expuestos, la Sociedad no consideró necesaria una verificación previa por parte de la Comisión de Auditoría reunida al efecto, habida cuenta que en su tramitación y ejecución superaron un triple filtro tanto interno como externo, en donde se pudo evaluar la razonabilidad y condiciones de mercado de estas operaciones.

**(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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tenía constituidos los siguientes pasivos contingentes:

- 2.508 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).

A 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las provisiones se han calculado en base a la mejor información disponible, teniendo el Grupo registradas “*Provisiones Corrientes*” por importe de 2.223 miles de euros y 2.448 miles de euros respectivamente, y “*Provisiones No Corrientes*” de 13 miles de euros y 866 miles de euros, 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.

Durante el ejercicio 2021, y más concretamente en la capitalización de créditos llevada a cabo en el segundo semestre, se capitalizaron gran parte de los avales concedidos por la Sociedad a favor de sociedades filiales en liquidación (fuera por tanto del perímetro de consolidación) habida cuenta que constaban registrados en la Sociedad como créditos concursales ordinarios y subordinados, y por tanto, susceptibles de capitalización.

Adicionalmente la sociedad procedió 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 Suplemento al Documento de Registro. Con posterioridad, durante el primer semestre de 2022 la sociedad formalizó un acuerdo con dos sociedades del Grupo Liberbank (Unicaja Banco), que conllevó la reversión de la provisión registrada en el ejercicio anterior por importe de 855 miles de euros.

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*"). Este motivo es el que ha impedido a la Sociedad disponer de esta Línea de Capital en los últimos años, no obstante, tras la ejecución de las reducciones de capital y agrupación de acciones (contra-split) el pasado 13 de septiembre de 2022, también se ha revertido esta situación, de manera que a fecha de registro del presente Suplemento la Sociedad está en disposición de recurrir de nuevo a esta línea de financiación.

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, han sido convertidas al euro aplicando los tipos de cambio a 30 de junio de 2022:

- Con respecto a los flujos de los proyectos de Costa Rica, se ha aplicado un tipo de cambio euro/US dólar de 1,0124.
- Con respecto a los flujos del Proyectos Narvskajaia, se ha aplicado un tipo de cambio euro/rublo de 55,1984.

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.

Periodo	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
30/06/2022	5	(34)	(28)
30/06/2022	10	(68)	(55)
30/06/2022	15	(103)	(83)
30/06/2022	20	(137)	(111)
30/06/2022	(5)	34	28
30/06/2022	(10)	68	55
30/06/2022	(15)	103	83
30/06/2022	(20)	137	111
miles de €			

Respecto al Proyectos Narvskaa, el impacto registrado durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 respecto el mismo periodo del ejercicio anterior ha supuesto una minoración de 4% sobre la cifra de negocio y un 27% sobre el resultado de explotación para el mismo periodo. Está variación viene justificada principalmente por los impactos sobre el tipo de cambio en la cifra de negocio agregada de la sociedad filial subsidiaria Marma.

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. 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 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (en euros)	Actividad Internacional	GRUPO	Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado	Actividad Internacional	GRUPO	Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado
Ejercicio	30/06/2022			31/12/2021		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	783.478,78	1.226.784,26	63,86%	1.616.671,32	2.713.671,62	59,58%
Otros Ingresos de Explotación	-	68.454,70	-	94.263,24	208.460,31	45,22%
<b>Total Ingresos de la Explotación</b>	<b>783.478,78</b>	<b>1.295.238,96</b>	<b>60,49%</b>	<b>1.710.934,56</b>	<b>2.922.131,93</b>	<b>58,55%</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	(137.863,78)	-	-	(156.351,27)	-
Aprovisionamientos	(20.572,05)	(20.572,05)	100,00%	(58.101,72)	(58.101,72)	100,00%
Gastos de personal	(442.966,32)	(901.229,96)	49,15%	(908.150,01)	(1.820.596,58)	49,88%
Otros Gastos Explotación	(245.530,99)	(944.318,22)	26,00%	(576.114,15)	(2.085.238,17)	27,63%
Amortizaciones	-	(4.062,86)	-	-	(5.142,76)	-
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	(43.327,06)	-	-	(216.356,57)	-
Variación del valor razonable de las inv. Inmobiliarias	-	311.382,85	-	526.521,52	(2.196.264,84)	-23,97%
Otros resultados	-	721.190,62	-	(2.228,19)	(950.381,14)	0,23%
<b>Total Gastos de la Explotación</b>	<b>(709.069,36)</b>	<b>(1.018.800,46)</b>	<b>69,60%</b>	<b>(1.018.072,55)</b>	<b>(7.488.433,05)</b>	<b>13,60%</b>
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>74.409,42</b>	<b>276.438,50</b>	<b>26,92%</b>	<b>692.862,01</b>	<b>(4.566.301,12)</b>	<b>-15,17%</b>
Ingresos Financieros	-	7.690.927,71	-	108.822,22	19.137.941,03	-
Gastos Financieros	(6.520,51)	(1.130.153,64)	0,58%	(14.697,10)	(4.373.650,82)	0,34%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	12.615,18	-	-	0,00	-
Variación de valor razonable de las invers. Inmobiliarias	-	-	-	-	0,00	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	-	-	100.868,77	-
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(6.520,51)</b>	<b>6.573.389,25</b>	<b>-0,10%</b>	<b>94.125,12</b>	<b>14.865.158,98</b>	<b>0,63%</b>
Participación en el rdo. ejercicio E <sup>3</sup> asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-	-
Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados antes de Impuestos</b>	<b>67.888,91</b>	<b>6.849.827,75</b>	<b>0,99%</b>	<b>786.987,13</b>	<b>10.298.857,86</b>	<b>7,64%</b>

### (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 134 miles de euros (31 miles de euros en el periodo terminado el 31 de diciembre 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) 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 2021 y 2020 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.

Cabe destacar que la Sociedad viene registrando deterioros de manera recurrente sobre los activos adquiridos. Asimismo, necesidades puntuales de tesorería para atender el cumplimiento de determinados compromisos económicos (principalmente la deuda mantenida por la Sociedad con la administración concursal por honorarios pendientes de pago provenientes de la fase común del Convenio de Acreedores, que como se indica en el “Riesgo por la deuda vencida e impagada”, se encuentra incurso en un procedimiento de ejecución), han supuesto la necesidad de transmitir activos con resultados negativos. Asimismo, el cierre de una negociación con Grupo Liberbank (véanse apartados 7.1 y 11.3.2 de este Suplemento) para alcanzar un acuerdo extrajudicial conllevó una venta de activos (retrocesión en este caso) con resultado negativo.

El siguiente cuadro refleja el detalle del valor razonable de la cartera de bienes de inversión al 30 de junio de 2022:

<b>Denominación de activos (en euros)</b>	<b>Coste Adquisición</b>	<b>Deterioro / plusvalía</b>	<b>Valor Razonable</b>
<b>Aparcamientos</b>			
Palau Nou (Barcelona) <sup>(1)</sup>	148.523	(38.523)	110.000
<b>Oficinas, Locales comerciales y plazas aparcamiento</b>			
Torres de Hércules (Los Barrios) <sup>(1)</sup>	21.967.748	(6.017.748)	15.950.000
<b>Viviendas</b>			
Cartera Cajamar (en 17 provincias) <sup>(1)</sup>	21.166.394	(2.458.394)	18.171.000
<b>Naves industriales</b>			
Narvskaia (Moscú) <sup>(1)(3)</sup>	60.572.601	(51.311.524)	9.798.077
<b>Finca en explotación restauración</b>			
Venta Reyes (Chichón) <sup>(1)(2)</sup>	2.844.202	(844.202)	2.000.000
<b>Hoteles</b>			
Posidonia (Benidorm) <sup>(1)(2)</sup>	1.506.165	(326.165)	1.180.000
Hostal Caballito de Mar (Benidorm) <sup>(1)(2)</sup>	1.546.326	(264.326)	1.282.000
<b>Total</b>	<b>109.751.959</b>	<b>(61.260.882)</b>	<b>48.491.077</b>

(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 2021.

(2) La diferencia de valor del coste de adquisición de los activos señalados con respecto a los que aparecen en el Documento de Registro que tomaba los datos de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021, se corresponde con la activación del gasto correspondiente al impuesto ATP-AJD.

(3) Respecto al coste de adquisición de este activo, cabe precisar que se corresponde con el coste de las participaciones sociales de la sociedad tenedora del activo Narvskaia (Marma, S.A.). Su coste histórico está compuesto por dos componentes: el valor en rublos del activo, más el coste de la plusvalía pagada mediante ampliación de capital llevada a cabo en la Sociedad Nyesa Valores Corporación. La fluctuación del rublo supone que este coste histórico difiera de un periodo a otro, tal y como puede apreciarse en el siguiente cuadro con valores a 31 de diciembre de 2021.

El siguiente cuadro refleja el detalle del valor razonable de la cartera de bienes de inversión al 31 de diciembre de 2021:

<i>Denominación de activos (en euros)</i>	<b>Coste Adquisición</b>	<b>Deterioro / plusvalía</b>	<b>Valor Razonable</b>
<b>Aparcamientos</b>			
Palau Nou (Barcelona) <sup>(1)</sup>	148.523	(38.523)	110.000
<b>Oficinas, Locales comerciales y plazas aparcamiento</b>			
Torres de Hércules (Los Barrios) <sup>(1)</sup>	21.967.748	(6.017.748)	15.950.000
<b>Viviendas</b>			
Cartera Cajamar (en 17 provincias) <sup>(1)</sup>	21.762.284	(3.054.284)	18.708.000
Cartera Laino (Talavera de la Reina) <sup>(1)(3)</sup>	130.226	219.774	350.000
<b>Naves industriales</b>			
Narvskaia (Moscú) <sup>(1)(4)</sup>	60.800.985	(51.002.908)	9.798.077
<b>Finca en explotación restauración</b>			
Venta Reyes (Chichón) <sup>(1)(2)</sup>	2.844.202	(844.202)	2.000.000
<b>Hoteles</b>			
Posidonia (Benidorm) <sup>(1)(2)</sup>	1.506.165	(326.165)	1.180.000
Hostal Caballito de Mar (Benidorm) <sup>(1)(2)</sup>	1.546.326	(264.326)	1.282.000
<b>Total</b>	<b>110.706.459</b>	<b>(61.328.382)</b>	<b>49.378.077</b>

(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 2021.

(2) La diferencia de valor del coste de adquisición de los activos señalados con respecto a los que aparecen en el Documento de Registro que tomaba los datos de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021, se corresponde con la activación del gasto correspondiente al impuesto ATP-AJD.

(3) Tras acuerdo transaccional alcanzado entre la Sociedad y dos sociedades del Grupo Liberbank (véase mayor detalle en el apartado 7.1) se procedió a la devolución de 81 activos entre los que se encontraban los activos en renta de la cartera Laino.

(4) Respecto al coste de adquisición de este activo, cabe precisar que se corresponde con el coste de las participaciones sociales de la sociedad tenedora del activo Narvskaia (Marma, S.A.). Su coste histórico está compuesto por dos componentes: el valor en rublos del activo, más el coste de la plusvalía pagada mediante ampliación de capital llevada a cabo en la Sociedad Nyesa Valores Corporación. La fluctuación del rublo supone que este coste histórico difiera de un periodo a otro, tal y como puede apreciarse en el cuadro previo con valores a 30 de junio de 2022.

**(ii) Conflicto bélico entre la Federación Rusia y el estado de Ucrania:**

En fecha 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico entre la Federación de Rusia y Ucrania, y a fecha del presente Suplemento el conflicto continúa activo. A nivel internacional se están imponiendo numerosas sanciones que tratan de aislar y debilitar la economía rusa. Esta situación ha provocado unas oscilaciones muy significativas del tipo de cambio del euro frente al rublo. Este hecho puede suponer un impacto negativo sobre el valor de las inversiones del Grupo localizadas en Rusia propiedad su sociedad dependiente Marma, S.A., como consecuencia de la evolución del tipo de cambio. Adicionalmente este hecho, podría tener como consecuencia una modificación en el valor razonable del activo inmobiliario propiedad de la filial rusa, siendo este hecho no cuantificable a la fecha de registro del presente Suplemento.

Desde el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 al cierre del periodo terminado el 30 de septiembre de 2022, la variación del tipo de cambio del rublo frente al euro se ha incrementado en un 30,13 %, motivado principalmente por las fuertes tensiones provocadas en los mercados energéticos y la dependencia de los países miembros de la Unión Europea al gas y el petróleo, principalmente desde Rusia como proveedor.

Puesto que la actividad de arrendamientos de naves industriales de la filial rusa Marma, S.A. está focalizado a la actividad del mercado interior, el conflicto bélico no ha tenido una gran incidencia sobre su actividad. No obstante, la Sociedad determina que, a la fecha de registro del presente Suplemento, la exposición del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias ubicadas en Moscú asciende a 9.798 miles de euros, afectas por los riesgos de tipo de cambio y riesgo país que pueda dimanarse de dicho conflicto. Si bien, la Sociedad no descarta que puedan surgir nuevos deterioros a reconocer si el conflicto bélico se mantiene en el tiempo, así como las medidas y sanciones adoptadas por los países miembros de la UE, la Sociedad no ha considerado necesario deteriorar sus activos en Rusia ni en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, ni a la fecha de registro del presente Suplemento.

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

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 2.196 y 8.943 miles de euros como consecuencia del impacto negativo en los valores de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2021 y 2020 según los pertinentes informes de valoración de Savills-Aguirre Newman y CBRE.

<b>Denominación de Bienes de Inversión (en miles de euros)</b>	<b>Tabla de deterioro ejercicio 2021</b>	<b>Tabla de deterioro ejercicio 2020</b>
<b>Aparcamientos</b>		
Palau Nou (Barcelona)	5	(7)
<b>Locales comerciales</b>		
La Marina (Barcelona)	-	(82)
<b>Oficinas, Locales comerciales y plazas aparcamiento</b>		
Torres de Hércules (Los Barrios)	(1.417)	(1.761)
Parcela de Venta Reyes (Chichón)	(844)	-
<b>Hoteles</b>		
Hotel Posidonia (Benidorm)	(326)	-
Hotel Caballito de mar (Benidorm)	(264)	-
<b>Viviendas</b>		
Angel Guimerá (Sant Adriá de Besós)	-	(32)
Cartera Cajamar (en 17 provincias)	369	(3.468)
Cartera Laino (Talavera de la Reina)	220	(5)
<b>Naves industriales</b>		
Narvskaia (Moscú)	61	(3.588)
<b>Total</b>	<b>(2.196)</b>	<b>(8.943)</b>

#### **(iv) 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.

Es necesario mencionar las medidas que recogerá la nueva Ley de Vivienda (actualmente en tramitación parlamentaria) 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.

#### **(v) Iliquidez 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.

#### **(vi) Riesgo por el incremento de la inflación**

Desde noviembre del pasado ejercicio 2021 se está produciendo una escalada de la tasa anual de inflación, de hecho, el incremento del último año ha sido notable, con una aceleración importante desde inicios de este ejercicio. El último dato publicado correspondiente a la inflación interanual de septiembre de 2022 asciende a 9 %. Este crecimiento generalizado de los precios se ha focalizado principalmente en el componente energético y se ha ido trasladando al resto del entramado productivo.

Si bien, el sector inmobiliario es uno de los mercados que mejor se comporta con el incremento de los precios, las posibles consecuencias si la situación inflacionista se mantiene son las siguientes:

- Desequilibrio entre la oferta y la demanda
- Incremento en los costos de producción
- Ajustes de precios
- Aumento de la cantidad de dinero en circulación
- Aumentos de los costes de financiación
- Menor accesibilidad al crédito.

Concretamente el Grupo Nyesa ha experimentado un incremento en los costes de proveedores y suministros. Asimismo, por aplicación del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, y del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, y teniendo la Sociedad la consideración de gran tenedor (titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial), el incremento de la renta de todos aquellos contratos de



arrendamiento que tiene suscritos en su condición de arrendadora, y que deban ser objeto de actualización hasta el 31 de diciembre de 2022, no pueden exceder el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a fecha de dicha actualización. Cuando la tasa de variación del IGC supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 %), circunstancia que se está dando actualmente, se tomará este valor del 2% como referencia para las actualizaciones de renta.

En cualquier caso, el riesgo de este periodo de escalada de la inflación es que esta situación pueda cronificarse a través de una espiral precios-salarios, generando incertidumbre y provoque una desaceleración de la demanda a corto medio plazo.

## 5. ACTUALIZACIÓN DEL APARTADO 9.1 DEL DOCUMENTO DE REGISTRO, CORRESPONDIENTE A LOS ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Accionista				% sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
LIBERTO CAMPILLO MOLINA <sup>(1)</sup>	7.231.303	168.596.786	175.828.089	17,66%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ <sup>(2)</sup>	-	124.423.200	124.423.200	12,50%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS <sup>(3)</sup>	-	122.855.989	122.855.989	12,34%
FRANCISCO JAVIER VILLALBA SANTA CRUZ <sup>(4)</sup>	-	100.910.817	100.910.817	10,13%
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ <sup>(5)</sup>	-	79.977.347	79.977.347	8,03%
FREE FLOAT	391.692.847		391.692.847	39,34%
	<b>398.924.150</b>	<b>596.764.139</b>	<b>995.688.289</b>	<b>100%</b>

(1) 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 Río Arnoia, S.L.

(2) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Ángel Cobos Martínez participa indirectamente a través de las mercantiles AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L. y JUMEIRAH INVESTMENT S.L.

(3) En la última notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolás a la CNMV, de fecha 21 de septiembre de 2022, se indica que como consecuencia de los contratos formalizados entre las distintas sociedades titulares de las acciones (a excepción de Olaf y Rubí, S.L.) y la sociedad Cerrina Inversiones, S.L., las distintas sociedades han cedido a esta última un total de 64.934.390 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 6,522% del total de derechos de voto de Nyesa. En consecuencia, José Antonio Bartolomé Nicolás conserva únicamente los derechos de voto asociados a las acciones que ostenta a través de la sociedad Olaf y Rubí, S.L. (el 5,817%).

(4) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Francisco Villalba Santa Cruz participa indirectamente a través de las mercantiles INVERSIONES CANNOBIO, S.L., CATALDO INVERSIONES, S.L. y LONDON ROAD S.L.

(5) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de la mercantil Schoen Group, S.L. Mariano Schoendorff es socio de control de Schoen Group, S.L., sociedad que por un lado es titular del 2,394% de las acciones de Nyesa, y por otro, adicionalmente, tiene la discrecionalidad para decidir el sentido del voto del 5,638% de los derechos políticos de Nyesa, al haber recibido la cesión de los mismos por parte de Cerrina Inversiones, S.L. (cedente).

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

Las participaciones identificadas en el cuadro anterior serán objeto de modificación en el momento en que se inscriba la escritura notarial relativa a las dos ampliaciones de capital mediante aportación de las participaciones de la sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L. y por compensación de créditos (véase mayor detalle en apartado 7.3.).

La Sociedad tan solo conoce la existencia de acciones concertadas entre determinados accionistas no significativos, las cuales constan identificadas en el apartado A.7 del Informe de Gobierno Corporativo (IGC) que forma parte de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2021 que se incorporan por referencia en el presente Suplemento.

Adicionalmente, los accionistas significativos relacionados en el cuadro anterior han comunicado a la Sociedad, que no tienen entre ellos ningún tipo de acuerdo, verbal o escrito, tácito o expreso, que implique una acción de concierto.

## **6. ACTUALIZACIÓN DEL APARTADO 11.3 DEL DOCUMENTO DE REGISTRO, CORRESPONDIENTE A 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 1.736 miles de euros, mientras paralelamente se está tratando de alcanzar un acuerdo con los ejecutantes.

### **11.3.2. Reclamaciones judiciales con Grupo Liberbank**

Las reclamaciones judiciales que se detallaron en el apartado 11.3.2 del Documento de Registro, fueron objeto de un acuerdo extrajudicial alcanzado entre la Sociedad y Grupo Liberbank en fecha 30 de marzo de 2022, cuyos detalles constan en el apartado 7.1 del presente Suplemento, y como consecuencia de ello, fue solicitado por las partes el desistimiento y archivo de ambos procedimientos por carencia sobrevenida del objeto, sin imposición de costas a ninguna de las partes.

### **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 accionario 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. Con fecha 22 de diciembre de 2021 el Juzgado de instrucción nº 31 de Madrid dictó auto mediante el que se decretaba el sobreseimiento provisional y el archivo de la causa, sin perjuicio de las acciones civiles que pudieran corresponder. A fecha del presente Suplemento, el último hito procesal que se ha producido en el marco de este procedimiento ha sido la admisión a trámite el pasado 1 de septiembre de 2022 del recurso de apelación presentado por la Sociedad.

#### **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 tuvo conocimiento de la existencia de una querella interpuesta, en fecha 8 de enero de 2021, por un grupo de accionistas minoritarios de la Sociedad (aproximadamente, el 0,001% 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, entre otros, por un presunto delito de administración desleal y falsedad documental, con razón de la operación de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria consistente en el activo denominado “Torres de Hércules”.

La sociedad ha sido informada por los querellados de que la citada querella 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 querella, por inexistencia de indicio alguno de criminalidad en los hechos reflejados en la querella, (ii) la inadmisión a trámite de la querella, 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 fue estimado por medio de Auto dictado por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid en fecha 27 de abril de 2022, al no haber aportado los querellantes el poder especial requerido por la Ley de Enjuiciamiento Criminal para la interposición de querellas, estando en este momento pendiente de resolución la solicitud efectuada por los querellados consistente en la retirada de la condición de acusación particular de aquellos querellantes que no han subsanado tal defecto procesal.

A fecha de registro del presente Suplemento al Documento de Registro, se nos manifiesta 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. La finalización del plazo de instrucción y la imposibilidad



NYESA VALORES CORPORACIÓN

de acordar la práctica de nuevas diligencias de investigación han sido recurridas por los querellantes, estando este recurso, su inadmisión y las oposiciones al mismo pendientes de resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, no habiéndose practicado aún ninguna diligencia de investigación.

A pesar de que la Sociedad no es querellada, ni parte alguna este procedimiento, y por tanto el desenlace del mismo no conllevará ninguna repercusión de carácter económico para Nyesa, no habiéndose interesado la adopción de ninguna medida cautelar que afecte a la misma, se ha considerado oportuno mencionar la existencia de este procedimiento, habida cuenta de que mediante el Folleto del cual forma parte este Suplemento al Documento de Registro, se admitieron a cotización 579.215.990 acciones correspondientes a la referida ampliación de capital.

## **7. Hitos relevantes acontecidos en la Sociedad y su Grupo desde la formulación de los últimos estados financieros anuales correspondiente al ejercicio 2021**

### **7.1. Acuerdo alcanzado con Grupo Liberbank**

El 8 de abril de 2022 la Sociedad comunicó la consumación de un acuerdo con dos sociedades del Grupo Liberbank (Unicaja Banco) por el que quedó cancelada la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad con esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. El importe de dicha deuda se correspondía con el precio aplazado pendiente derivado de la compra de un importante paquete de activos al Grupo Liberbank en marzo de 2019. La cancelación de la deuda se materializó a través de la devolución a las respectivas vendedoras de 81 activos que Nyesa consideraba inapropiados, de los 127 que en la fecha del acuerdo (marzo 2022) mantenía en su poder, y del mantenimiento de los 46 activos restantes que, como consecuencia de dicho acuerdo, quedaron liberados de la condición resolutoria que recaía sobre los mismos.

### **7.2. Adquisición de crédito concursal por parte del accionista significativo D. Mariano Schoendorff**

El 28 de abril de 2022 la Sociedad comunicó haber sido informada de la adquisición por parte de su accionista de referencia D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros.

Dichos créditos constaban reconocidos en la deuda concursal de Nyesa con la calificación de privilegio especial. No obstante, debido a que las garantías que les otorgaban tal privilegio carecían de valor por tratarse de prendas de acciones de sociedades filiales de Nyesa en liquidación, D. Mariano Schoendorff manifestó a la Sociedad su renuncia a dichas garantías, lo cual conllevó de conformidad con lo previsto en el convenio de acreedores de Nyesa: (i) la reclasificación del crédito como ordinario; (ii) la aplicación de una quita del 70% por importe de 7.691 miles de euros que ha sido reconocido en el presente ejercicio 2022 en la cuenta de resultados como ingreso financiero; y (iii) la capitalización de dicho crédito concursal ordinario por importe de 3.296 miles de euros, en el marco de los acuerdos alcanzados en la última Junta General de Accionistas de Nyesa.

### 7.3. Ejecución de acuerdos sociales

En fecha 15 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó que el Registro Mercantil de Madrid ha procedido a inscribir con fecha 13 de septiembre la escritura de elevación a público de los siguientes acuerdos sociales aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 30 de junio de 2022:

- 7.3.1. Reducción de capital social en 69.980.577,75 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,00357 euros, para compensar pérdidas.
- 7.3.2. Reducción del capital social en 15.734.915,557 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,001 euros, para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante cinco años.
- 7.3.3. La agrupación (contra-split) y cancelación de las acciones en que se divide el capital social actual de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de una acción nueva por cada 10 acciones preexistentes de la Sociedad, elevando el valor nominal unitario de las acciones de 0,001 euros a 0,01 euros.

A efectos de cuadrar la ecuación de canje referida, la previa reducción de capital en la cuantía de 0,006 euros mediante la amortización de seis (6) acciones en autocartera, de 0,001 euros de valor nominal cada una de ellas.

- 7.3.4. Aumento del capital social por un importe nominal de 1.757.050,66 €, , mediante la emisión de 175.705.066 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 € cada una de ellas y por tanto por importe de 3.514.101,32 €, siendo las nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se ha llevado a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 219.300 acciones de la sociedad EJIDO HOTEL, S.A. En definitiva, el valor efectivo de la ampliación fue de 5.271.152 €.
- 7.3.5. Aumento del capital social por un importe nominal de 833.065 €, mediante la emisión de 83.306.500 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 y por tanto por importe de 1.666.130 €, siendo las nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se ha llevado a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.642.582 Participaciones de la sociedad INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L. En definitiva, el valor efectivo de la ampliación fue de 2.499.195 €.
- 7.3.6. Aumento del capital social por un importe nominal de 1.244.232 €, mediante la emisión de 124.423.200 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 € cada una de ellas y por tanto por importe de 2.488.464 €, siendo las nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se ha llevado a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 26.400 participaciones de la sociedad EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS S.L. En definitiva, el valor efectivo de la ampliación fue de 3.732.696 €.

En consecuencia, tras la ejecución de los referidos acuerdos, el artículo 5 de los Estatutos Sociales ha pasado a ser el siguiente:

- 1. El capital social es de 9.956.882,89 euros y está íntegramente suscrito y desembolsado.*
- 2. El capital social se halla representado por 995.688.289 acciones, de 0,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.*

Adicionalmente a los acuerdos ya ejecutados mencionados anteriormente, la Junta de Accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2022 aprobó también las siguientes ampliaciones de capital pendientes de ejecución:

- Aumento del capital social por un importe nominal de 2.317.287,66 €, mediante la emisión de 231.728.766 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 € y por tanto por importe de 4.634.575,32 €, siendo las nuevas acciones de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.931 participaciones de la sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L., que se corresponden con el 50,03% del capital social de dicha mercantil. El aportante de tales participaciones es GRUPO EMPRESARIAL SCAPITAL S.L. En definitiva, el valor efectivo de la ampliación fue de 6.951.862,98 €.

La sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L. explota una finca en régimen de arrendamiento financiero (plazo hasta 2036) con una superficie de 37 hectáreas, compuesta por olivos variedad Hojiblanco y Picudo. Cuenta con un cortijo andaluz del S.XIX totalmente remodelado y acondicionado con maquinaria moderna, en el que se mantiene su planta original y en el que se ha mantenido una almazara. La almazara se encuentra enclavada en el parque natural de la Subbética Cordobesa en la falda de la Tiñosa, punto geodésico más elevado de la provincia de Córdoba, rodeada de olivos centenarios de las variedades picudo y hojiblanco.

La ejecución de este acuerdo se encuentra en proceso de tramitación a la fecha del presente Suplemento, habiéndose elevado a público mediante escritura autorizada el 30 de septiembre de 2022, y que se encuentra pendiente de inscripción en el registro mercantil.

- Aumento del capital social mediante compensación de créditos, y en consecuencia sin derecho de suscripción preferente, mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación, las acciones se emitirán a la par, es decir, por su valor nominal de 0,01 €, con una prima de emisión de 0,02 € cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la Sociedad.

Los créditos a compensar son, por un lado, créditos contra la masa por un importe de 1.225 miles de euros, y por otro créditos concursales, para lo cual se concedió un plazo para que los acreedores concursales manifiesten su voluntad de capitalización.



NYESA VALORES CORPORACIÓN

La ejecución de este acuerdo se encuentra en proceso de tramitación a la fecha del presente Suplemento, habiéndose elevado a público mediante escritura autorizada el 30 de septiembre de 2022, y que se encuentra pendiente de inscripción en el registro mercantil. El importe de los créditos capitalizados por virtud de dicha escritura ha sido de 6.020 miles de euros, lo que se tradujo en una ampliación de 2.006.679,95 euros de nominal, con una prima de 4.013.359,90 euros, y la emisión de 200.667.995 acciones de 0,01 euros.

Una vez inscrita la referida escritura mediante la cual se elevaron a público estas dos últimas ampliaciones, el capital social de la Sociedad pasará a ser de 14.280.850,50 € representado por 1.428.085.050 acciones de 0,01 euros de valor nominal.

#### **7.4. Concesión de préstamo con garantía hipotecaria**

En fecha 28 de julio de 2022 la sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. recibió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.600 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre la finca denominada Venta de Reyes (Chinchón). El concedente del préstamo fue Quinto Capital, S.L. y el plazo de devolución es de 1 año, el cual puede ser prorrogado en dos anualidades adicionales, con un tipo de intereses anual del 11 % pagadero a la fecha de vencimiento y una comisión de renovación del 3%, no existiendo covenants relevantes. El destino de los fondos obtenidos fue atender necesidades de tesorería, y en parte importante para el cumplimiento de la deuda mantenida por la Sociedad con la administración concursal por honorarios pendientes de pago provenientes de la fase común del Convenio de Acreedores, que como se indica en el “Riesgo por la deuda vencida e impagada”, se encuentra incurso en un procedimiento de ejecución.

#### **7.5. Venta de un lote de viviendas**

En fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad transmitió un lote de 34 viviendas de la denominada Cartera Cajamar a la mercantil adquirente Scarampi Inversiones, S.L. por un importe de 2.183 miles de euros con precio aplazado. Esta operación ha conllevado el registro de una pérdida por importe de 1.279 miles de euros, que corresponde con la diferencia entre el valor razonable de los activos entregados por importe de 3.462 miles de euros y el importe de venta 2.183 miles de euros. El calendario de pagos del precio aplazado para los siguientes 12 meses es el siguiente:

<b>31/10/2022</b>	<b>30/11/2022</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/01/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	67.542,61

Adicionalmente, la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. no vinculada al Grupo, ha retenido del precio de compra para el pago de la condición resolutoria que recae sobre los 34 activos transmitidos frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar el importe de 1.515.457,39 euros con el siguiente calendario de vencimientos:

<b>27/06/2024</b>	<b>27/06/2025</b>	<b>27/06/2026</b>	<b>27/06/2027</b>	<b>27/06/2028</b>
303.100,30	303.100,30	303.100,30	303.100,30	303.056,19

### 7.6. Acuerdo alcanzado con Grupo Cajamar

En fecha 3 de agosto de 2022 se otorgó una escritura de resolución parcial de compraventa, compensación y pago de precio aplazado, en virtud de la cual Nyesa devolvió 50 viviendas de la denominada Cartera Cajamar 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).

La Sociedad ha registrado un beneficio por importe de 495 miles de euros correspondiente entre la diferencia del valor razonable de los activos entregados y el importe de venta, el cual asciende a 7.085 miles de euros. Esta operación ha supuesto la cancelación de la totalidad de la deuda con garantía corriente por importe de 1.484 miles de euros y 5.600 miles de euros de la deuda con garantía no corriente.

### 7.7. Venta del hotel Caballito de Mar con reserva de opción de compra

En fecha 3 de agosto de 2022 la sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. transmitió el activo denominado hotel Caballito de Mar sito en Benidorm a la mercantil adquirente Viu Costa Brava, S.L. por un importe de 702 miles de euros. La Sociedad ha registrado una pérdida por importe de 568 miles de euros correspondiente con la diferencia entre el valor razonables del activo entregados y el importe de venta. Esta operación no ha supuesto cancelación alguna de deuda al estar libres de cargas.

Cabe mencionar que, en unidad de acto, se suscribió un contrato en virtud del cual se le concede a Nyesa Real Estate, S.L.U. una opción de compra sobre el referido activo a ejercitar en un plazo máximo de 4 años con diferentes precios de recompra según el siguiente calendario de ejecución:

Cifras en euros			
12 meses	24 meses	36 meses	48 meses
1.046.936,00	986.936,00	926.936,00	866.936,00

El referido contrato tiene coste de prima mensual hasta la fecha de ejecución de la mencionada opción de compra por importe de 1.000 euros mensuales, que se devengará desde la fecha de venta hasta la fecha de ejecución.

Desde el 15 de febrero de 2022, fecha de inscripción en la CNMV del Documento de Registro, hasta la fecha del presente Suplemento no se han producido otros hechos que afecten de manera significativa a la evaluación de los inversores que no se encuentren en la información referida anteriormente.

En prueba de conocimiento y conformidad con el contenido del presente Suplemento firma en Madrid, a 23 de noviembre de 2022.

---

D. Michel Lallement

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.



## **ANEXO I. INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA**



Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

NIF: B79441994  
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta  
28046 Madrid  
Tel. 34913104046  
[auditores@moore.es](mailto:auditores@moore.es)  
[www.moore.es](http://www.moore.es)

# **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA INCLUIDA  
EN UN FOLLETO

## **INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA INCLUIDA EN UN FOLLETO**

Al Consejo de Administración de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.:**

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo sobre la información financiera consolidada pro-forma adjunta de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes elaborada por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. que comprende el balance consolidado pro-forma al 31 de diciembre 2021, la cuenta de resultados consolidada pro-forma y las notas explicativas. Los criterios aplicables utilizados por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, que se incluyen en las Notas 1 a 6 de dicha información financiera consolidada pro-forma, son los recogidos en la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, y la Guía sobre requisitos de desglose de la European Securities and Market Authority (ESMA) (ESMA32-382-1138).

La información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A con el fin de ilustrar el impacto que las operaciones descritas en la Nota 2 hubieran supuesto en el balance consolidado y en la cuenta de resultados consolidada de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021 y para el ejercicio finalizado en esa fecha, como si dichas transacciones hubieran ocurrido el 31 diciembre de 2021 y el 1 de enero de 2021, respectivamente. Según se indica en la Nota 4 de la información financiera consolidada pro-forma adjunta, la información utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada proforma ha sido extraída por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A de las cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y sus sociedades dependientes al fecha de 31 de diciembre de 2021, sobre las que se ha emitido un informe de auditoría sin salvedades con fecha 28 de abril de 2022.

### *Responsabilidad de los Administradores sobre la Información Financiera Pro-Forma*

Los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A son responsables de la preparación y contenido de la información financiera consolidada pro-forma, de acuerdo con los requisitos contenidos en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y

del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, y la Guía sobre requisitos de desglose de la European Securities and Market Authority (ESMA) (ESMA32-382-1138). Asimismo, los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 4 a la información financiera consolidada pro-forma, en las que se basan los ajustes pro-forma.

### *Nuestra responsabilidad*

Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en la sección 3 del Anexo 20 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas, sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido adecuadamente compilada, en todos los aspectos significativos, por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con el contenido de la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3420 "Encargos de Aseguramiento sobre compilación de información financiera pro forma incluida en un Folleto", emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board, que requiere el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables y que el trabajo se planifique y realice con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable sobre si los Administradores han compilado la información financiera pro forma, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requisitos del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado, y la Guía sobre requisitos de desglose de la European Securities and Market Authority (ESMA) (ESMA32-382-1138) y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A..

A los efectos de este informe no somos responsables de actualizar o reemitir informe u opinión alguno sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, ni de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera pro forma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos, ni hemos llevado a cabo una auditoría o una revisión limitada de la información financiera utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma.

El propósito de la información financiera consolidada pro-forma que se incluye en los folletos informativos es únicamente ilustrar el impacto de un hecho o transacción significativa sobre la información financiera histórica de la entidad, como si el hecho o transacción hubiera ocurrido en una fecha anterior fijada a estos efectos. Dado que esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus sociedades dependientes. En

consecuencia, no expresamos una opinión acerca de si la información financiera que se hubiera obtenido de haber ocurrido a 31 de diciembre de 2021 la transacción descrita se correspondería con la información financiera consolidada pro-forma adjunta.

El objetivo de este tipo de informes es proporcionar una seguridad razonable sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios utilizados en su preparación, y requiere la realización de los procedimientos necesarios para evaluar si los criterios utilizados por los Administradores en dicha compilación proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles al hecho o transacción y para obtener la evidencia apropiada y suficiente sobre si:

- los ajustes pro-forma muestran el efecto apropiado según los criterios arriba mencionados;
- la información financiera consolidada pro-forma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información histórica; y si
- los criterios contables utilizados por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo dependen de nuestro juicio profesional, considerando nuestro entendimiento de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción sobre el que la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada y otros hechos y circunstancias relevantes para el encargo.

Adicionalmente, nuestro trabajo requiere evaluar la presentación de la información financiera consolidada pro-forma en su conjunto.

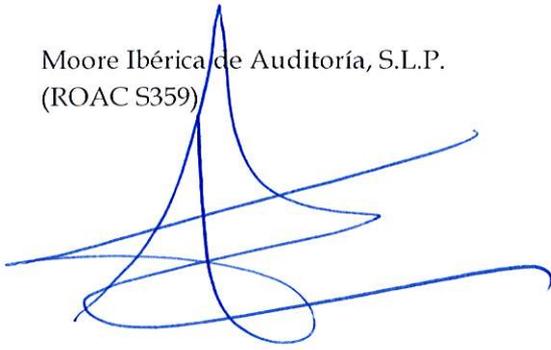
Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para servir como base para nuestra opinión.

En nuestra opinión:

- La información financiera consolidada pro-forma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
- Los criterios contables utilizados por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma adjunta son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021.

Este informe ha sido preparado a petición de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en relación con el proceso de verificación y registro de un Suplemento al Documento de Registro inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional de Mercado de Valores con fecha 15 de febrero de 2022, y de sus correspondientes Notas sobre Acciones y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni mercado, ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar distinto del Suplemento al Documento de Registro y las referidas Notas sobre Acciones, sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.”

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.  
(ROAC S359)



Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)

21 de noviembre de 2022



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PRO-FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

ACTIVO (expresado en euros)	Balance Consolidado GRUPO NYESA 31 de diciembre de 2021 Auditado	Ajuste Proforma 1	Ajuste Proforma 2	Ajuste Proforma 3	Ajuste Proforma 4	Balance Proforma
		Reducción de capital por compensación de Pérdidas	Reducción de capital para creación de reserva indisponible	Combinación de negocios	Operación de emisión de instrumentos de patrimonio para la compensación de créditos	
I. Fondo de Comercio	-	-	-	7.050.805,80	-	7.050.805,80
II. Inmovilizado material	5.789,83	-	-	14.383.863,32	-	14.389.653,15
III. Inversiones inmobiliarias	49.378.076,81	-	-	5.010.154,00	-	54.388.230,81
IV. Otros activos intangibles	8.357,10	-	-	52,32	-	8.409,42
V. Activos financieros no corrientes	129.429,90	-	-	512.520,00	-	641.949,90
VIII. Activos por impuestos diferidos	400.455,68	-	-	344.481,56	863.280,21	1.608.217,45
IX. Otros activos no corrientes	-	-	-	3.050,00	-	3.050,00
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>49.922.109,32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.304.927,00</b>	<b>863.280,21</b>	<b>78.090.316,53</b>
II, Existencias	9.022.566,35	-	-	4.186.748,41	-	13.209.314,76
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.114.113,15	-	-	268.573,53	-	1.382.686,68
III. Otros activos financieros corrientes	13.031,08	-	-	11.057,05	-	24.088,13
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	112.881,05	-	-	-	-	112.881,05
V. Otros activos corrientes	830.224,92	-	-	21.161,00	-	851.385,92
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	203.018,97	-	-	91.905,92	-	294.924,89
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>11.295.835,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.579.445,91</b>	<b>-</b>	<b>15.875.281,43</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>61.217.944,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.884.372,91</b>	<b>863.280,21</b>	<b>93.965.597,96</b>



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PRO-FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

PASIVO (expresado en euros)	Balance Consolidado GRUPO NYESA 31 de diciembre de 2021 Auditado	Ajuste Proforma 1	Ajuste Proforma 2	Ajuste Proforma 3	Ajuste Proforma 4	Balance Proforma
		Reducción de capital por compensación de Pérdidas	Reducción de capital para creación de reserva indisponible	Combinación de negocios	Operación de emisión de instrumentos de patrimonio para la compensación de créditos	
I. Capital	91.838.028,54	(69.980.577,75)	(15.734.915,55)	6.151.635,31	2.006.679,97	14.280.850,52
II. Prima de Emisión	75.759.094,91	(75.759.094,91)	-	10.457.780,05	7.023.379,88	17.481.159,93
III. Reservas	(187.050.363,96)	145.739.672,66	15.734.915,55	-	0,00	(25.575.775,75)
IV. Ganancias acumuladas	9.809.393,35	-	-	902.615,53	(2.589.840,63)	8.122.168,25
2. Del ejercicio	9.809.393,35	-	-	902.615,53	(2.589.840,63)	8.122.168,25
VII. Otros ajustes por valoración	7.881.734,43	-	-	-	-	7.881.734,43
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>(1.762.112,73)</b>	-	-	<b>17.512.030,89</b>	<b>6.440.219,22</b>	<b>22.190.137,38</b>
X. Intereses minoritarios	730.876,76	-	-	145.424,80	-	876.301,56
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(1.031.235,97)</b>	-	-	<b>17.657.455,69</b>	<b>6.440.219,22</b>	<b>23.066.438,94</b>
II. Deudas con entidades de crédito	22.918.994,49	-	-	703.338,33	(4.374.764,79)	19.247.568,03
III. Otros pasivos financieros	7.350.674,64	-	-	6.467.227,24	-	13.817.901,88
IV. Pasivos por impuestos diferidos	1.762.413,66	-	-	3.553.791,24	-	5.316.204,90
V. Provisiones	866.909,55	-	-	950.000,00	-	1.816.909,55
VI. Otros pasivos no corrientes	1.110.158,76	-	-	464.324,19	-	1.574.482,95
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>34.009.151,10</b>	-	-	<b>12.138.681,00</b>	<b>(4.374.764,79)</b>	<b>41.773.067,31</b>
III. Deudas con entidades de crédito	12.039.196,04	-	-	278.887,77	-	12.318.083,81
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.212.706,62	-	-	608.076,62	(1.202.174,22)	5.618.609,02
V. Otros pasivos financieros	3.282.842,45	-	-	554.818,81	-	3.837.661,26
VII. Provisiones	2.448.150,90	-	-	-	-	2.448.150,90
VIII. Otros pasivos corrientes	4.257.133,70	-	-	646.453,02	-	4.903.586,72
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>28.240.029,71</b>	-	-	<b>2.088.236,22</b>	<b>(1.202.174,22)</b>	<b>29.126.091,71</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>	<b>61.217.944,84</b>	-	-	<b>31.884.372,91</b>	<b>863.280,21</b>	<b>93.965.597,96</b>



NYSESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO PRO-FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Expresado en euros	Estado de Resultados Consolidado GRUPO NYESA 31 de diciembre de 2021 Auditado	Ajuste Proforma 1	Ajuste Proforma 2	Ajuste Proforma 3	Ajuste Proforma 4	Estado de Resultados Proforma
		Reducción de capital por compensación de Pérdidas	Reducción de capital por creación de reserva indisponible	Combinación de negocios	Operación de emisión de instrumentos de patrimonio para la compensación de créditos	
+ Importe neto de la cifra de negocio	2.713.671,62	-	-	767.001,28	-	3.480.672,90
+/- Otros ingresos de la explotación	208.460,31	-	-	15.543,79	-	224.004,10
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>2.922.131,93</b>	-	-	<b>782.545,07</b>	-	<b>3.704.677,00</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	(156.351,27)	-	-	-	-	(156.351,27)
- Aprovisionamientos	(58.101,72)	-	-	(31.592,23)	-	(89.693,95)
- Gastos de personal	(1.820.596,58)	-	-	(322.681,42)	-	(2.143.278,00)
+/- Otros gastos de explotación	(2.085.238,17)	-	-	(518.655,59)	-	(2.603.893,76)
- Dotación a la amortización	(5.142,76)	-	-	(498.924,97)	-	(504.067,73)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(216.356,58)	-	-	-	-	(216.356,58)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(2.196.264,84)	-	-	-	-	(2.196.264,84)
+/- Otros resultados	(950.381,14)	-	-	-	-	(950.381,14)
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>(7.488.433,06)</b>	-	-	<b>(1.371.854,21)</b>	-	<b>(8.860.287,26)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(4.566.301,12)</b>	-	-	<b>(589.309,14)</b>	-	<b>(5.155.610,26)</b>
+ Ingresos financieros	19.137.941,03	-	-	29,10	(7.023.040,95)	12.114.929,18
- Gastos financieros	(4.373.650,82)	-	-	(143.992,86)	-	(4.517.643,68)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	100.868,77	-	-	-	-	100.868,77
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>14.865.158,98</b>	-	-	<b>(143.963,76)</b>	<b>(7.023.040,95)</b>	<b>7.698.154,27</b>
+/- Diferencia negativa de consolidación	-	-	-	1.399.922,89	-	1.399.922,89
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>10.298.857,86</b>	-	-	<b>666.649,99</b>	<b>(7.023.040,95)</b>	<b>3.942.466,90</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	(487.710,96)	-	-	(237.579,43)	1.755.760,24	1.030.469,85
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>9.811.146,90</b>	-	-	<b>429.070,56</b>	<b>(5.267.280,71)</b>	<b>4.972.936,75</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	-	-	-	-	-	-
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>9.811.146,90</b>	-	-	<b>429.070,56</b>	<b>(5.267.280,71)</b>	<b>4.972.936,75</b>
+/- Intereses minoritarios	1.753,54	-	-	(6.236,10)	-	(4.482,56)
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>9.809.393,36</b>	-	-	<b>435.306,66</b>	<b>(5.267.280,71)</b>	<b>4.977.419,31</b>



## NYSESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

### 1. INTRODUCCIÓN

Las presentes notas explicativas sirven como explicación a los estados financieros consolidados proforma adjuntos con el objeto de ofrecer la información necesaria de las operaciones realizadas por la compañía y que suponen un cambio bruto significativo en la situación financiera de ésta.

Con la finalidad de facilitar la comprensión del presente documento, los estados financieros consolidados proforma adjuntos presentan los ajustes agregados por tipos de acuerdos que requieren de un tratamiento contable similar, y posteriormente, es en las notas explicativas donde se desagregan y explican de forma detallada.

Se pretende ilustrar cómo las transacciones propuestas, que han supuesto un cambio significativo medido en términos absolutos en la compañía podrían haber afectado a la información financiera, si dicha operación se hubiera producido en una fecha anterior. Por tanto, la información financiera proforma no representa los resultados o la situación financiera real de la compañía, sino que aborda una situación hipotética y se prepara únicamente a efectos ilustrativos. En consecuencia, no representa la posición financiera de la compañía, ni sus resultados reales.

Según se establece Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019:

- Artículo 1e) se entenderá por cambio bruto significativo una variación superior al 25 % en uno o varios indicadores del tamaño de la actividad del emisor.
- Artículo 18.1 y 18.4. Cuando el emisor de un valor participativo tenga un historial financiero complejo, o haya asumido un compromiso financiero significativo, se incluirá información adicional relativa a una entidad distinta del emisor en el folleto de conformidad con el apartado 2. A efectos del apartado 1, un compromiso financiero significativo será un acuerdo vinculante por el que se decide realizar una operación que es probable que produzca una variación superior al 25 % en relación con uno o varios indicadores del tamaño de la actividad del emisor.

La Información Financiera Consolidada Pro-forma elaborada por los Administradores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A, Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ha sido preparada utilizando la información descrita en la Nota 4 Fuentes e hipótesis utilizadas para la preparación de la Información Financiera Consolidada Pro-forma y siguiendo los criterios expuestos en la Nota 5 Políticas contables y bases de presentación.



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma  
correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores  
Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

El efecto que los acuerdos tomados por la Junta de Accionistas tienen sobre los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2021 sería la siguiente:

	EEFF Consolidados al 31/12/2021 Auditados	Impacto acuerdos Junta General	Efecto %
<b>TOTAL ACTIVO</b>	61.217.944,84	32.747.653.,13	53,49%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	2.922.131,93	782.545,07	26,78%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	(1.031.235,97)	24.097.674,91	(2.336,78%)
<b>TOTAL RESULTADO</b>	9.809.393,35	(4.831,974,06)	(49,26%)

**2. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES CON EFECTO EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA**

Con fecha 30 de junio de 2022 se celebró Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que, entre otros, se tomaron los siguientes acuerdos:

- a) Acuerdo 8; Reducción de Capital Social en 69.980.577,75 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,00357 euros, para compensar pérdidas. Este acuerdo implica la disminución de la prima de emisión por importe de 75.759.094,91 euros
- b) Acuerdo 9; Reducción de Capital Social en 15.734.915,56 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la sociedad a 0,001 euros, para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante 5 años.
- c) Acuerdo 10; Agrupación de las acciones que componen el capital en la proporción de una (1) acción nueva por cada diez (10) acciones preexistentes. Adicionalmente una Reducción de capital mediante la amortización de seis (6) acciones.
- d) Acuerdo 11; Aprobación de un aumento de Capital Social de la compañía por un importe de 5.271.152 euros mediante la emisión de 175.705.066 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 219.300 acciones de la sociedad Ejido Hotel, S.A. Esto implica un aumento del Capital Social en 1.757.050,66 euros y un aumento de la prima de emisión de 3.514.101,32 euros.

La sociedad “Ejido Hotel, S.A.” cuenta como elemento principal con un inmovilizado material que se trata del HOTEL EJIDO (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en Calle Mónaco, nº8, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.



NYESA VALORES CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

- e) Acuerdo 12; Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 2.499.195 euros mediante la emisión de 83.306.500 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas , con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.642.582 participaciones de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. Esto implica un aumento del Capital Social en 833.065,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 1.666.130,00 euros.

La sociedad “Inversiones Catania y Palermo, S.L.” tiene como activo principal un inmueble destinado a centro deportivo y de ocio en Alcalá de Henares (Madrid). Dicho centro cuenta con 7 pistas de pádel, campo de Fútbol 3, campo de Fútbol 4, vestuarios, zona infantil, sala de fisioterapia, restaurante con terraza y zona infantil, sala de reuniones y tienda deportiva. Cuenta con un sótano destinado a garajes de uso tanto vinculado como libre del centro. Este activo se encuentra arrendado en la actualidad.

- f) Acuerdo 13; Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 3.732.696 euros mediante la emisión de 124.423.200 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas , con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 26.400 participaciones de la sociedad Exit-4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. Esto implica un aumento del Capital Social en 1.244.232,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 2.488.464,00 euros.

La sociedad “Exit-4” es tenedora de una amplia cartera de activos inmobiliarios compuesta principalmente por suelos urbanos.

- g) Acuerdo 14; Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 6.951.863 euros mediante la emisión de 231.728.766 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.931 participaciones de la sociedad Elia Oil Company, S.L. Esto implica un aumento del Capital Social en 2.317.287,66 euros y un aumento de la prima de emisión de 4.634.575,32 euros.

La sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L. explota una finca con una superficie de 37 hectáreas, compuesta por olivos variedad Hojiblanco y Picudo. Cuenta con un cortijo andaluz del S.XIX totalmente remodelado y acondicionado con maquinaria moderna, en el que se mantiene su planta original y en el que se ha mantenido una almazara. La almazara se encuentra enclavada en el parque natural de la Subbética Cordobesa en la falda de la Tiñosa, punto geodésico más elevado de la provincia de Córdoba, rodeada de olivos centenarios de las variedades picudo y hojiblanco. Forma parte de la denominación de aceite Priego de Córdoba, la denominación de origen más premiada del mundo con más de 1000 reconocimientos.

ELIA OIL COMPANY, S.L. explota el negocio a través de un contrato de arrendamiento de industria con opción de compra, cuyo objeto engloba tanto la finca rústica con los olivos, cortijo, fábrica-almazara y equipamiento industrial.



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

- h) Acuerdo 15; Aumento de Capital Social mediante compensación de créditos por importe de 17.758.839,61 euros, y en consecuencia sin derecho de suscripción preferente. El presente aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación, las acciones se emitirán a la par, es decir, por su valor nominal de 0,01 euros, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la sociedad, con previsión de suscripción incompleta.

Los créditos que finalmente se han capitalizado de este acuerdo ascienden a 6.020.039,90 euros mediante la emisión de 200.667.997 acciones de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas.

Los acuerdos descritos en los puntos g) y h) están en este momento en proceso de ejecución, habiéndose otorgado la escritura de elevación a público el pasado 30 de septiembre de 2022, la cual se encuentra en proceso de inscripción registral. Por lo tanto, los administradores al considerar que finalmente se materializarán, se ha decidido incluirlas en la información financiera consolidada pro-forma debido a la relevancia del impacto de las mismas.

Determinadas aportaciones a las que se refieren esta información financiera pro-forma consolidada (descritos en los puntos d) y e) traen causa y se justifican en la Modificación del Convenio de Acreedores presentado por la Sociedad, que fue aprobado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza en su Sentencia 86/2021 de 13 de abril de 2021. La mencionada Modificación del Convenio de Acreedores contempla la ejecución de operaciones corporativas, entre la cuales se encuentra una ampliación de capital mediante aportación de una cartera de activos inmobiliarios. La justificación de esta medida se debe a que al cierre del ejercicio 2019 (último ejercicio cerrado al momento de la presentación de la Modificación del Convenio de Acreedores) el patrimonio neto de la Sociedad era negativo en 10.103 miles de euros, por lo que de acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), la Sociedad se encontraría en causa de disolución si no fuera por lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal para estas situaciones en compañías en cumplimiento de convenio de acreedores. No obstante, a lo mencionado en este párrafo, es importante señalar que con fecha 31 de diciembre de 2020 se reajustó la cifra de Patrimonio Neto debido a la corrección de un error que conllevó el registro de un ingreso financiero en la cuenta de resultados del ejercicio 2019, e implicó que el Patrimonio Neto del Grupo se situara en 6 millones de euros negativos.

Por otro lado, los acuerdos descritos en los puntos f) y g) traen causa y se enmarcan en la política de crecimiento por el que apuesta el Consejo de Administración de la Sociedad, órgano que considera esencial potenciar el patrimonio de la compañía con la entrada de nuevos activos inmobiliarios que conlleve la ampliación y diversificación de su cartera, y a la par favorezca el cumplimiento de su Plan de Negocio con mayores garantías.

Por último, el acuerdo descrito en el punto h) trae causa y se justifica en un proceso de renegociación de la deuda tanto concursal como contra la masa de la Sociedad, que tiene por finalidad una reducción de los pasivos con aquellos acreedores con los que la Sociedad acuerde compensar sus créditos a través de este aumento, lo cual permitirá abordar el Plan de Negocio con mayores garantías y reforzar la estructura de capital y los ratios financieros de la Sociedad.



## **NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

Al cierre del ejercicio 2021 el patrimonio neto de la sociedad dominante fue de 24.001 miles de euros, inferior por tanto a la mitad del capital social al cierre de dicho ejercicio, que es de 91.838 miles de euros.

Los acuerdos descritos en los puntos a), b) y c) no implican variación en la situación patrimonial de la compañía, si bien se han incluido con el objeto de facilitar un correcto seguimiento de la evolución que sigue el patrimonio neto de la compañía en la ejecución de estos acuerdos.

### **3. FECHAS DE REFERENCIA PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA:**

Las fechas de referencia que las Recomendaciones de ESMA (la Guía sobre requisitos de desglose de la European Securities and Market Authority (ESMA) (ESMA32-382-1138) mencionan para elaborar la información financiera proforma son las siguientes: (i) periodo financiero actual; (ii) periodo financiero concluido más recientemente; y (iii) periodo de información intermedia más reciente para el que se ha publicado, se publicará o se publica en el mismo documento información relevante no ajustada.

En este sentido, los administradores han decidido elaborar la información financiera proforma partiendo de los estados financieros consolidados auditados de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31 de diciembre de 2021, elaborados como si las transacciones hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2021 para el balance y el 1 de enero de 2021 para la cuenta de pérdidas y ganancias proforma. El informe de auditoría emitido de los mencionados estados financieros carece de salvedades.

Como se comenta anteriormente, la información financiera proforma se realiza a efectos ilustrativos, realizando una simulación de cómo afectarían las operaciones de haberse producido en una fecha anterior, y por lo tanto está fecha es independiente a la fecha en la que se apruebe el folleto.

La información financiera proforma se realiza a partir de la situación financiera de las entidades a 31 de diciembre de 2021 por lo que los resultados obtenidos, al tratarse de una situación hipotética pueden diferir de la situación financiera de la entidad o de sus resultados reales.

### **4. FUENTES E HIPÓTESIS UTILIZADAS PARA LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA**

Para la elaboración y compilación de la presente Información Financiera Consolidada Pro-forma de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES se han empleado las siguientes fuentes de información:

- Se parte de la hipótesis de que las fechas de las transacciones son a 31 de diciembre de 2021 para el balance y 1 de enero de 2021 para la cuenta de resultados.
- Estados Financieros Consolidados de NYESA VALORES CORPORACIÓN SA, Y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al periodo cerrado a 31 de diciembre de 2021, elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según han sido adoptadas por la Unión Europea, aplicables a esa fecha, que han sido objeto de una Auditoría de Cuentas por los auditor BDO Auditores, S.L.P. y Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. que han emitido su informe el 28 de abril de 2022, con opinión favorable.



NYESA VALORES CORPORACIÓN

## NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

- Estados financieros no auditados de las entidades objeto de la combinación de negocio a 31 de diciembre de 2021 elaborados bajo Plan General Contable con los ajustes de homogeneización necesarios para cumplir con las normas internacionales de información financiera bajo las que han elaborado los presentes estados financieros consolidados proforma. Estas entidades son las relacionadas en la nota 2 anterior.
- Los estados financieros no auditados de las sociedades objeto de la combinación de negocio fueron formulados por los administradores en las siguientes fechas:
  - Estados financieros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de la sociedad Ejido Hotel, S.A. formulados en fecha 30 de marzo de 2022.
  - Estados financieros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de la sociedad Exit 4: Asesoría y Consultoría de empresas, S.L. formulados en fecha 30 de marzo de 2022.
  - Estados financieros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. formulados en fecha 30 de marzo de 2022.
  - Estados financieros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de la sociedad Elia Oil Company, S.L. formulados en fecha 30 de marzo de 2022.
- Informes de valoradores independientes que se relacionan a continuación:

### *Para la aportación de Ejido Hotel, S.A.*

- Informe especial de experto independiente sobre las Acciones de “Ejido Hotel, S.A.” elaborado EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 4 de enero de 2022, ratificado el 4 de abril de 2022.
- Informe de Valoración del 100% de las Acciones de “Ejido Hotel, S.A.” elaborado a solicitud de la Sociedad por VALTEC, S.A. (VALTECSA), de fecha 1 de julio de 2021.

Ambas valoraciones se fundamentaron en una metodología objetiva y generalmente aceptada, el método denominado “Triple NAV” (Net Asset Value), usualmente empleado para valorar empresas que poseen activos susceptibles de valoración individualizada.

### *Para la aportación de Inversiones Catania y Palermo, S.L*

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Inversiones Catania y Palermo, S.L” elaborado EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 4 de enero de 2022, ratificado el 4 de abril de 2022.
- Informe de Valoración del 100% de las Participaciones de “Inversiones Catania y Palermo, S.L” elaborado a solicitud de la Sociedad por VALTEC, S.A. (VALTECSA), de fecha 6 de julio de 2021.



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

## NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

Ambas valoraciones se fundamentaron igualmente en el método denominado “Triple NAV” (Net Asset Value).

*Para la aportación de Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L.*

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Exit-4” elaborado UHY FAY AND CO AUDITORES CONSULTORES, S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 26 de mayo de 2022. Esta valoración se fundamentó en el método NAV (Net Asset Value).
- Informes de tasaciones sobre inmuebles efectuadas por Krata, S.A e Instituto de valoraciones, S.A. en el marco de ampliación por la incorporación de la compañía Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L. Estas tasaciones se realizaron de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de abril de 2003. Estas tasaciones se han realizado entre los tres meses anteriores al 4 de abril de 2022.

*Para la aportación de Elia Oil Company, S.L.*

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Elia Oil” elaborado UHY FAY AND CO AUDITORES CONSULTORES, S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 26 de mayo de 2022. Esta valoración se fundamentó en el método de descuento de flujos de caja.
- Informe de Valoración de la mercantil Elia Oil Company, S.L. elaborado a solicitud de la Sociedad por OLSZEWSKI AUDITORES, S.L., de fecha 10 de mayo de 2022. La valoración se fundamentó en la metodología “CFL” (Cash Flow Libre).

Para la elaboración de la información financiera proforma se han tomado los valores de los informes de valoración emitidos por los expertos designados por el registro mercantil, ya que son los que han utilizado los administradores para la propuesta de acuerdos. En caso de existir diferencias significativas los administradores han optado por tomar la valoración más baja.

- En relación con el registro del acuerdo 15 detallado en el punto h) del apartado 2, la valoración de los instrumentos de patrimonio entregados se ha realizado tomando el valor de cotización de las acciones de NYESA Valores Corporación, S.A. el 1 de enero de 2021 (0,0067 euros), debido a la variabilidad de los precios de cotización, los efectos en los estados financieros consolidados proforma podría alejarse de la realidad de la operación en su registro en la fecha de aprobación del acuerdo de fecha 30 de junio de 2022.

Adicionalmente se ha tomado en consideración el valor de cotización resultante de la agrupación de 10 acciones a la fecha de referencia, derivado del acuerdo social 10º Agrupaciones de acciones de la sociedad a razón de 10 a 1 que se detalla en el punto c) de la nota 2, lo que implica que el valor de cotización utilizado es de 0,067 euros.



**NYSESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

Los Valores de cotización de los instrumentos de capital propios se han obtenido desde Bolsa de Madrid:

(<https://www.bolsamadrid.es/esp/asp/Empresas/InfHistorica.aspx?ISIN=ES0150480194&ClvEmis=50480>)

- Para el acuerdo detallado en la nota e) del apartado 2 en la que se adquieren el 100% de las participaciones de Inversiones Catania y Palermo, S.L. se trabaja con la hipótesis de que el valor razonable a 1 de enero de 2021 de las inversiones inmobiliarias es de 5.010 miles de euros, según informe de valoración emitido por Krata, S.A. de fecha 28 de septiembre de 2021, y por lo tanto se ha utilizado como referencia para registrar el activo a su VR a dicha fecha, de acuerdo al método de valor razonable que sigue el grupo según establece la NIC 40 sobre inversiones inmobiliarias. El importe de la variación de valor asciende 3.478 miles de euros (cuyo efecto impositivo es 870 miles de euros). Así mismo, se ha trabajado bajo la hipótesis que entre el periodo del 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 no se han producido variaciones de valor razonable de este activo. Adicionalmente, en el estado de resultados consolidado proforma se ha eliminado el gasto por amortización registrado en las cuentas individuales por importe de 22 miles de euros, al ser de aplicación por el grupo el modelo de valor razonable que permite la NIC 40 sobre inversiones inmobiliarias.

Para la obtención de los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía para la realización de los acuerdos detallados en las notas d) a g) del apartado 2 se ha utilizado el precio de cotización de NYESA Valores Corporación, S.A. el 30 de junio de 2022 (0,0027 euros) y teniendo en cuenta el acuerdo social 10º Agrupaciones de acciones de la sociedad a razón de 10 a 1 que se detalla en el punto c) de la nota 2, es decir, se ha utilizado un precio de cotización de 0,027 euros.

- El impacto fiscal estimado del efecto fiscal que tienen los ajustes proforma se ha basado en la aplicación del tipo impositivo del 25% aplicable en el régimen fiscal español, al ser todas las operaciones localizadas en España.
- Se ha empleado la hipótesis que la amortización del inmovilizado material reconocido o revalorizado se ha registrado en el estado de resultados consolidado proforma como si se hubiesen empezado a amortizar desde el 1 de enero de 2021. Esto solo afecta a la operación de ampliación de capital que implica la adquisición del 100% de la sociedad Ejido Hotel, S.A.
- Para la realización del ajuste proforma que se origina en el acuerdo 15 detallado en el punto h) del apartado 2, se ha tenido en cuenta el valor de cotización de las acciones a fecha 31 de diciembre de 2021 para el balance consolidado proforma y a fecha 1 de enero de 2021 para el estado de resultados proforma. Debido a que a las fechas de referencia podrían no existir, o existir por otro importe la deuda a capitalizar según el acuerdo de junta detallado en el apartado 2 h) anterior, se ha seguido el criterio de no tener en cuenta la deuda en caso de no existir y de tener en cuenta únicamente la parte de la deuda que finalmente se capitalizará según el acuerdo de la Junta General de Accionistas en caso de ser superior. Las diferencias surgidas por esta variación de las deudas en las diferentes fechas implican



NYESA VALORES CORPORACIÓN

## NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

que el número de acciones a emitir varíe, así como el efecto del valor razonable por los diferentes precios de cotización.

- Para el correcto registro de la combinación de negocios se han registrado en la cuenta de resultados sobre la rúbrica de “Otros gastos de explotación” la cantidad 196 miles de euros de gastos soportados por honorarios de profesionales derivados de los acuerdos relacionados con la combinación de negocios. En consecuencia, este coste se ve reflejado también en el balance consolidado proforma mediante el aumento de 196 miles de euros en el epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar con contrapartida ganancias acumuladas. Adicionalmente se ha incorporado el efecto fiscal al tipo impositivo del 25% por importe de 49 miles de euros.

### 5. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN

La información financiera consolidada Pro-forma ha sido elaborada de conformidad con los requisitos de la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y de acuerdo la Guía sobre requisitos de desglose de la European Securities and Market Authority (ESMA) (ESMA32-382-1138)..

Los Administradores de la Sociedad, que son los responsables de la Información Financiera Consolidada Pro-forma, manifiestan que se han aplicado en su totalidad los requisitos del Reglamento delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

La Información Financiera Consolidada proforma ha sido elaborada siguiendo las políticas contables aplicables a la compañía de acuerdo con el marco de información financiera que le resulta de aplicación. De esta manera, la información financiera proforma se ha realizado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y sus posteriores modificaciones.

### 6. INFORMACIÓN SOBRE AJUSTES FINANCIEROS PROFORMA

Los ajustes realizados para la elaboración de la información financiera proforma son directamente atribuibles a las operaciones mencionadas en el punto 2 anterior y se han realizado en base al marco de información financiera descrito en el apartado 4. Así mismo, los estados financieros consolidados proforma adjuntos muestran de forma separada los ajustes proforma realizados por tipo de operación, los cuales se explican y desagregan en las presentes notas explicativas. La principal fuente de información utilizada para la elaboración de la información financiera proforma, se resume a continuación:

- Estados financieros de las entidades objeto de la combinación de negocio a 31 de diciembre de 2021 sin auditar.
- Estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES auditados.
- Informes de valoradores externos utilizados para la valoración de las combinaciones de negocio acordadas.



**NYSESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

6.1. Explicación de los ajustes realizados:

- *Ajuste proforma 1. Reducción de capital por compensación de Pérdidas.*

Esta operación origina un cambio en la composición de los epígrafes incluidos en los fondos propios del balance, pero no conlleva una variación del patrimonio neto de la sociedad.

En este ajuste se recoge el acuerdo de la Junta de Accionistas por el que se reduce el Capital Social de la compañía en 69.980 miles de euros. Este ajuste se realiza mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 6.122.535.236 acciones de la Sociedad de 0,015 a 0,00357 euros previa aplicación de la totalidad del saldo correspondiente a la Prima de Emisión a 31/12/2021 para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores registrados bajo el epígrafe de “Ganancias acumuladas”

- *Ajuste proforma 2. Reducción de capital para creación de reserva indisponible.*

Esta operación se ha registrado, previo cumplimiento de las exigencias legales previstas a tal efecto, minorando el capital social por importe de 15.735 miles de euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 6.122.535.236 acciones que componen el capital social, de 0,00357 euros a 0,001 euros para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante cinco años.

En esta operación tampoco se produce variación del Patrimonio Neto de la sociedad.

- *Ajuste proforma 3. Combinación de negocios.*

Este ajuste se corresponde con el registro de las ampliaciones de capital descritas en los puntos c) a g) de la nota 2 en el balance consolidado del Grupo NYESA. El criterio de registro utilizado se ha basado en lo estipulado en la normativa internacional de información financiera, en concreto la NIIF 3 sobre combinaciones de negocio que en su párrafo 37 establece “La contraprestación transferida en una combinación de negocios deberá valorarse a valor razonable, que deberá calcularse como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos transferidos por la adquirente, los pasivos incurridos por la adquirente con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por la adquirente...”, por este motivo, debido a que la contraprestación son acciones de la compañía que cotizan en un mercado activo, a la hora de medir el valor razonable la se ha remitido al párrafo 69 de la NIIF 13 sobre Valor razonable que indica que el precio cotizado en un mercado activo representa la mejor referencia del valor razonable y debe emplearse sin ajustar siempre que esté disponible. De acuerdo a lo mencionado, la cifra de Capital Social y prima de emisión de la sociedad aumenta de la siguiente manera

(miles de euros)	Capital Social	Prima de Emisión	Total
Ejido Hotel, S. A	1.757	2.987	4.744
Inversiones Catania y Palermo, S.L.	833	1.416	2.249
Exit 4, S. A	1.244	2.115	3.359
Elia Oil Company, S. A	2.317	3.939	6.256
<b>Total</b>	<b>6.151</b>	<b>10.457</b>	<b>16.608</b>



## NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

En este ajuste proforma se incluye también el acuerdo detallado en el punto c) detallado de la nota 2, que se corresponde con una reducción de Capital Social y que tiene un efecto en el capital social de la compañía de (0,01) euros, importe que es inmaterial.

Como consecuencia de estas aportaciones los estados financieros consolidados proforma deben integrar el efecto de las compañías adquiridas. Para esto, los administradores de la sociedad se han regido por lo establecido en la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios y la NIIF 10 sobre estados financieros consolidados. En el anexo 1 se detallan los balances y cuentas de resultados de las entidades adquiridas. No obstante, cabe destacar que, conforme a lo establecido por la NIIF 3, estas estimaciones iniciales tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener.

En primer lugar, se ha determinado si las operaciones objeto del acuerdo constituyen un negocio. En base a La NIIF 3 y su guía de aplicación se ha determinado que las operaciones son constituyentes de un negocio de acuerdo, entre otros, al apartado B11 y a la aplicación de los conceptos insumo, proceso y producto que se dan en la mencionada norma.

Una vez determinado que estas operaciones se corresponden con la incorporación de un negocio, los administradores han analizado la existencia de control por la compañía. En este sentido, todos los acuerdos de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se realizan por aportación del 100% de las compañías, a excepción del acuerdo del punto g) en el que se incorpora el 50,03% la sociedad Elia Oil Company, S.L.

Para el caso de Elia Oil Company, S.L. los administradores de la sociedad se han regido por lo establecido en la NIIF 10 sobre estados financieros consolidados para la determinación de la existencia o no de control.

La mencionada NIIF establece en el punto 7.a) que el inversor tendrá control sobre la entidad si tiene poder sobre la participada según expone en el punto 10 de la misma, que detalla que si el inversor posee derechos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes, es decir, aquellas que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.

En el momento en que se consume la aportación del 50,03% de la sociedad Elia Oil Company, S.L. a Nyesa Valores Corporación, S.A., hito que se dará con la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura en virtud de la cual se elevó a público dicho acuerdo, está programado designar como Administrador Único de esta filial a la propia Nyesa Valores Corporación, S.A. representada por una persona física (consejero ejecutivo de Nyesa), y por tanto el emisor ejercerá su posición de mayoría para dirigir y tomar las decisiones operativas de la compañía Elia Oil Company, S.L., por lo que, se ha concluido que existe control sobre la compañía participada y se ha integrado, por lo tanto, mediante integración global.

Como continuación al proceso del tratamiento de las combinaciones de negocio acordadas en junta englobadas en este ajuste, y debido a que los balances de las entidades adquiridas a 31 de diciembre de 2021 se han obtenido bajo la normativa española establecida en el RD 1514/2017, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como sus modificaciones posteriores, ha sido necesario realizar un análisis para homogeneizar esta información con las normas internacionales de información financiera, bajo las cuales se rigen los estados financieros consolidados proforma. En este sentido, se ha realizado un ajuste en el balance consolidado proforma por importe de 3.478 miles de euros para adaptar la



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma  
correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores  
Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

inversión inmobiliaria al modelo de valor razonable de la compañía, con un efecto fiscal de 870 miles de euros negativos, a fecha de 31 de diciembre de 2021 debido a la adaptación de las inversiones inmobiliarias de la entidad adquirida Inversión Catania y Palermo, S.L. al modelo de valor razonable utilizado por la compañía de acuerdo a la NIC 40 sobre inversiones inmobiliarias.

El proceso de las diferentes combinaciones de negocio pasa por el reconocimiento y valoración de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, así como la identificación de las participaciones no dominantes adquiridas.

Como se detalla en el apartado 4 anterior se han registrado en la cuenta de resultados 196 miles de euros de gastos soportados por honorarios de profesionales derivados de los acuerdos relacionados con la combinación de negocios dentro de la partida de otros gastos de explotación. El efecto de esto en el balance consolidado proforma es el aumento por 196 miles de euros del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar en el pasivo corriente y una reducción de ganancias acumuladas en el patrimonio neto.

La compañía ha valorado los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables, en función de las valoraciones que se han realizado por los expertos independientes. La información sobre la combinación de negocios de cada acuerdo se muestra a continuación:

- Acuerdo descrito letra d) sobre la incorporación de la sociedad Ejido Hotel S.A.

(euros)	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
<b>Inmov. material</b>	1.461.777,08	6.010.246,92	7.472.024,00
<b>Existencias</b>	15.519,15		15.519,15
<b>Activos impuestos diferidos</b>	52.034,01	-	52.034,01
<b>Otros Activos</b>	93.181,12		93.181,12
<b>Deudas Ent. crédito</b>	(871.566,02)	-	(871.566,02)
<b>Acreedores Comerc.</b>	(24.751,82)	-	(24.751,82)
<b>Otros pasivos</b>	(228.294,29)		(228.294,29)
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	-	(1.502.561,73)	(1.502.561,73)
<b>TOTAL ACTIVOS NETOS</b>			<b>5.005.584,42</b>
<b>CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA a VR</b>			<b>4.744.036,78</b>
<b>DIF. NEGATIVA CONSOLIDACIÓN</b>			<b>(261.547,64)</b>

Como se indica en el punto d) de la nota 2, la contraprestación recibida es la emisión de 175.705.066 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, lo que equivale a 5.271.152,00 euros. Para la obtención de su valor razonable se ha obtenido el precio de cotización de las acciones de la



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma  
correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores  
Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

compañía por valor de 0,0027 a fecha de toma de control, ajustando este valor al acuerdo de contra Split 10 a 1, que se menciona en el apartado 2 letra c y en el apartado 4, lo que deja un valor de cotización de 0,027, que multiplicado por el número de acciones emitidas arroja un valor razonable de 4.744 miles de euros.

El proceso de registro de la combinación de negocios, a parte de la integración de las transacciones de la entidad adquirida ha tenido los siguientes impactos en la cuenta de resultados:

- Gasto de 272 miles de euros por la amortización del activo desde el 1 de enero del 2022 por la revalorización efectuada de acuerdo con la hipótesis empleada para la cuenta de resultados que se detalla en el apartado 4 anterior. El efecto impositivo de este ajuste asciende a -68 miles de euros. Este impacto no se refleja en el balance consolidado proforma debido a la distinta fecha de referencia que se toma para ambos estados (1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente)
- Registro de una diferencia negativa de consolidación por importe de 262 miles de euros de ingreso.
- Registro del efecto impositivo neto (25%) por importe 3 miles de euros.
- o Acuerdo descrito letra e) sobre la incorporación Inversión Catania y Palermo, S.A

(euros)	Valor en libros	Ajustes Homogeneización NIIF	Eliminación amort. activo	Ajuste de valor	Valor razonable
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	1.509.708,00	3.478.420,71	22.025,29	-	5.010.154,00
<b>Otros Activos</b>	25.896,86	-	-	-	25.896,86
<b>Activos por impuesto diferido</b>	-	-	-	237.500,00	237.500,00
<b>Provisiones</b>	-	-	-	(950.000,00)	(950.000,00)
<b>Acreedores Comer.</b>	(59.805,45)	-	-	-	(59.805,45)
<b>Otros pasivos</b>	(983,16)	-	-	-	(983,16)
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	-	(869.605,18)	(5.506,32)	-	(875.111,50)
<b>TOTAL ACTIVOS NETOS</b>					<b>3.387.650,75</b>
<b>CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA</b>					<b>2.249.275,50</b>
<b>DIF. NEGATIVA CONSOLIDACIÓN</b>					<b>(1.138.375,25)</b>



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

El ajuste de valor por importe de 950 miles de euros sin tener en cuenta el efecto impositivo se corresponde con una indemnización que se prevé en el contrato de arrendamiento de la inversión inmobiliaria.

Como se indica en la letra e) de la nota 2, la contraprestación recibida es la emisión de 83.306.500 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, lo que equivale a 2.499.195 euros. Para la obtención de su valor razonable se ha obtenido el precio de cotización de las acciones de la compañía por valor de 0,027 a fecha de toma de control, ajustando este valor al acuerdo de contra Split 10 a 1, que se menciona en el apartado 2 letra c y en el apartado 4, lo que deja un valor de cotización de 0,027, que multiplicado por el número de acciones emitidas arroja un valor razonable de 2.249 miles de euros.

El proceso de registro de la combinación de negocios, a parte de la integración de las transacciones de la entidad adquirida ha tenido los siguientes impactos en la cuenta de resultados:

- La cuenta de resultados consolidada proforma recoge el registro de la inversión inmobiliaria a valor razonable a fecha 1 de enero de 2021 por importe neto de impuestos de 2.609 miles de euros (3.478 miles de euros menos 870 miles de euros por su efecto impositivo al 25%). Tal como se indica en el apartado 4 anterior, se ha trabajado bajo la hipótesis de que no se han producido variaciones de valor significativas entre la fecha de homogeneización de registrar a valor razonable la inversión inmobiliaria a 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.
  - Debido a que la política contable del Grupo es registrar las inversiones inmobiliarias a valor razonable, se ha eliminado también el gasto de amortización dotado en las cuentas anuales de la entidad adquirida durante el ejercicio 2021 por importe de 22 miles de euros.
  - Registro de una diferencia negativa de consolidación por importe de 1.138 miles de euros de ingreso.
  - Registro del efecto impositivo neto (25%) por importe 290 miles de euros negativos.
- o Acuerdo descrito letra f) sobre la incorporación Exit-4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.

(euros)	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
<b>Inmovilizado material</b>	4.324,01	-	4.324,01
<b>Existencias</b>	428.146,87	3.304.549,13	3.732.696,00
<b>Otros Activos</b>	38.075,82	-	38.075,82
<b>Otros Pasivos</b>	(529.260,68)	-	(529.260,68)
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	-	(826.137,28)	(826.137,28)
<b>TOTAL ACTIVOS NETOS</b>			<b>2.419.697,87</b>



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

<b>CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA</b>			<b>3.359.426,40</b>
<b>FONDO DE COMERCIO</b>			<b>939.728,53</b>

Como se indica en la letra f) de la nota 2, la contraprestación recibida es la emisión de 124.423.200 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, lo que equivale a 3.732.696 euros. Para la obtención de su valor razonable se ha obtenido el precio de cotización de las acciones de la compañía por valor de 0,027 a fecha de referencia de balance, ajustando este valor al acuerdo de contra Split 10 a 1, que se menciona en el apartado 2 letra c y en el apartado 4, lo que deja un valor de cotización de 0,027, que multiplicado por el número de acciones emitidas arroja un valor razonable por importe de 3.359 miles de euros.

- o Acuerdo descrito letra g) sobre la incorporación Elia Oil Company, S.L.

(euros)	Valor en libras	Ajuste de valor	Valor razonable
<b>Inmovilizado material</b>	7.819.178,08	(911.662,77)	6.907.515,31
<b>Existencias</b>	438.300,33	-	438.300,33
<b>Activos financieros</b>	500.000,00	-	500.000,00
<b>Otros Activos</b>	257.237,62	-	257.237,62
<b>Deudas ent. de crédito</b>	(110.660,08)	-	(110.660,08)
<b>Pasivos financieros</b>	(7.640.288,07)	732.772,76	(6.907.515,31)
<b>Otros Pasivos</b>	(442.018,00)	-	(442.018,00)
<b>Acreedores comerciales</b>	(351.835,65)	-	(351.835,65)
<b>TOTAL ACTIVOS NETOS</b>			<b>291.024,22</b>
<b>Participaciones no dominantes (49,97%)</b>	-	(145.424,80)	(145.424,80)
<b>CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA</b>			<b>6.256.676,68</b>
<b>FONDO DE COMERCIO</b>			<b>6.111.077,26</b>

Como se indica en la letra g) de la nota 2, la contraprestación recibida es la emisión de 231.728.766 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, lo que equivale a 6.951.863 euros. Para la obtención de su valor razonable se ha obtenido el precio de cotización de las acciones de la compañía por valor de 0,027 a fecha de referencia de balance, ajustando este valor al acuerdo de contra Split 10 a 1, que se menciona en el apartado 2 letra c y en el apartado 4, lo que deja un valor de cotización de 0,027, que multiplicado por el número de acciones emitidas arroja un valor razonable de 6.257 miles de euros.

Para el cálculo de la participación no dominante se ha optado por valorar el interés minoritario por la participación proporcional en el valor de los activos netos adquiridos, en lugar de valorarla por el valor razonable, ambas opciones aceptadas por la NIIF 3 de combinaciones de negocios. De esta manera, las participaciones no dominantes reconocidas en el patrimonio neto del balance financiero consolidado proforma por importe de 145.599,42 euros que se muestran



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

## NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

en el cuadro anterior, vienen de aplicar la participación no dominante del 49,97% sobre el total de activos y pasivos netos adquiridos.

Los ajustes de valor realizados se corresponden con la aplicación del párrafo 28b de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios en la que se indica: “La adquirente valorará el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes (conforme a la definición de la NIIF 16), como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición. La adquirente valorará el activo por derecho de uso por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.”

El proceso de registro de la combinación de negocios, a parte de la integración de las transacciones de la entidad adquirida ha tenido los siguientes impactos en la cuenta de resultados:

- Registro del efecto impositivo neto (25%) por importe 5 miles de euros negativos.

En definitiva, el impacto reconocido sobre la cuenta de resultados proforma derivado de la combinación de negocios (ajuste proforma 3) descritos con anterioridad, se resumen en una diferencia de consolidación por importe de 1.400 miles de euros, el reconocimiento de otros gastos de explotación por importe de 196 miles de euros y la asignación de socios minoritarios por importe de 6 miles de euros negativos. Adicionalmente se ha reconocido el impacto del efecto fiscal neto (25%) por importe de 243 miles de euros negativos.

- *Ajuste proforma 4. Operación de emisión de instrumentos de patrimonio para la compensación de créditos.*

Este ajuste refleja el efecto de reconocer el efecto en los estados financieros consolidados proforma la baja de las deudas que han sido objeto de la ampliación de capital detallada en el punto g de la nota 2.

Como se comenta en el apartado 4 anterior, debido a que a las fechas de referencia utilizadas para estos estados financieros proforma existen diferencias en las deudas a capitalizar, no se han incluido aquellas que no existían a fecha 31 de diciembre de 2021 para el cálculo del ajuste en el balance consolidado proforma y 1 de enero de 2021 para el cálculo de los ajustes proforma en el estado de resultados a fecha 1 de enero de 2021. Para el caso de deudas existentes por cuantía superior a la capitalizada en el acuerdo se ha tenido en cuenta para el ajuste solo en la parte capitalizada. Esto implica que en el ajuste proforma se muestra un aumento por compensación de créditos diferirá del acuerdo definitivo en el que se emitirán 200.667.996 acciones de 0,01 euros de valor nominal y 0,02 de prima de emisión por un total de 6.020 miles de euros, con un efecto en resultados de un ingreso de 186 miles de euros.

Para el cálculo de los créditos a capitalizar se ha considerado sobre el total de créditos que serán finalmente capitalizados por importe de 6.020 miles de euros, el número de acciones a emitir prorrateadas por el valor razonable de los créditos registrados sobre el balance de situación al 31 de diciembre de 2021 por importe de 5.567 miles de euros y sobre la cuenta de resultados proforma, el número de acciones a emitir prorrateadas por el valor razonable de los



NYESA VALORES Y CORPORACIÓN

**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

créditos reconocidos a fecha 1 de enero de 2021 por importe de 4.569 miles de euros prorrateada.

El proceso de registro de esta operación se ha realizado de acuerdo con lo estipulado en la CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio” 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)”. Esta norma se ha aplicado, para todos los créditos capitalizados, independientemente de si se trata de créditos con accionistas o no. El detalle de la deuda capitalizada es la siguiente:

Epígrafe del Balance	Ajustes en balance		Ajustes en resultados	
	Accionistas	Otros	Accionistas	otros
Deudas con entidades de crédito	4.352.358,54		2.696.378,28	1.477.623,60
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.202.174,22	22.406,25	395.018,25	
<b>Total</b>	<b>5.554.532,76</b>	<b>22.406,25</b>	<b>3.091.396,53</b>	<b>1.477.623,60</b>
	<b>Total ajuste en balance</b>	<b>5.576.939,01</b>	<b>Total ajuste Resultados</b>	<b>4.569.020,13</b>

Las deudas con entidades de crédito se corresponden con deudas proviene de cesiones de deuda concursal con entidades de crédito adquirida por accionistas. El efecto financiero asociado a estas deudas asciende a 443 miles de euros para el ajuste proforma que afecta al balance consolidado y 621 miles de euros para el ajuste proforma que afecta al estado de resultados.

De la aplicación de la CNIIF19 se desprenden los siguientes cálculos:

- Ajuste Proforma a efectos de balance:

(miles de euros)	Número	Nominal	Capital	Prima de Emisión	Total
Nuevas Acciones emitidas	200.667.996	0,01	2.006.679,97	4.013.359,93	6.020.039,90
<b>VR Acciones *</b>	200.667.996	0,045			9.030.059,82
<b>Diferencia</b>					<b>(3.010.019,92)</b>

• Valor de cotización 31 de diciembre de 2021



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma  
correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores  
Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

- Ajuste Proforma a efectos de resultados:

(miles de euros)	Número	Nominal	Capital	Prima de Emisión	Total
Nuevas Acciones emitidas	173.015.837	0,01	1.730.158,37	3.460.316,74	5.190.475,11
VR Acciones *	173.015.837	0,067			11.592.061,08
Diferencia					(6.401.585,97)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor de cotización 1 de enero de 2021</li> </ul>				

El proceso de registro de la *operación de emisión de instrumentos de patrimonio para la compensación de créditos* ha tenido los siguientes impactos en la cuenta de resultados:

- Registro de una pérdida financiera por importe de 7.023 miles de euros.
- Registro del efecto impositivo neto (25%) por importe de 1.756 miles de euros de ingreso.

La norma establece que la ampliación de capital se registrará por el valor razonable de las acciones entregadas registrando la diferencia como un resultado financiero. El valor razonable de las acciones coincide con su valor de cotización a las fechas de referencia.

Para obtener el valor razonable de las acciones entregadas se ha considerado la fecha 1 de enero de 2021 para el estado de resultados consolidado proforma y 31 de diciembre para el balance consolidado proforma, tal y como se indica en el apartado 3 FECHAS DE REFERENCIA PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA. De haber tomado como referencia el valor de cotización de las acciones en la fecha en que se tomó el acuerdo dicha diferencia sería un importe muy inferior (en torno a 600 miles de euros con signo positivo). Ello implica que el registro contable de esta operación en las Cuentas del ejercicio 2022, pueda diferir notablemente de los importes incluidos en los presentes estados financieros proforma.



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

**ANEXO 1**

<b>ACTIVO (expresado en euros)</b>	<b>Balance de Ejido Hotel, S.A. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de Inv. Catania y Palermo S.L., S.A. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de EXIT 4, S.L. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de ELIA OIL COMPANY, S.L. al 31 de Diciembre de 2021</b>
II. Inmovilizado material	1.461.777,08	-	4.324,01	7.819.178,08
III. Inversiones inmobiliarias	-	1.509.708,00	-	-
IV. Otros activos intangibles	52,32	-	-	-
V. Activos financieros no corrientes	-	12.520,00	-	500.000,00
VIII. Activos por impuestos diferidos	52.034,01	-	-	5.838,67
IX. Otros activos no corrientes	3.050,00	-	-	-
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.516.913,41</b>	<b>1.522.228,00</b>	<b>4.324,01</b>	<b>8.325.016,75</b>
II, Existencias	15.519,15	232,93	428.146,87	438.300,33
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.712,65	1.300,33	-	236.560,55
III. Otros activos financieros corrientes	-	11.057,05	-	-
V. Otros activos corrientes	21.161,00	-	-	-
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	38.205,15	786,55	38.075,82	14.838,40
<b>Subtotal activos corrientes</b>	<b>105.597,95</b>	<b>13.376,86</b>	<b>466.222,69</b>	<b>689.699,28</b>
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>105.597,95</b>	<b>13.376,86</b>	<b>466.222,69</b>	<b>689.699,28</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>1.622.511,36</b>	<b>1.535.604,86</b>	<b>470.546,70</b>	<b>9.014.716,03</b>



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

<b>PASIVO (expresado en euros)</b>	<b>Balance de Ejido Hotel, S.A. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de Inv. Catania y Palermo S.L., S.L. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de EXIT 4, S.L. al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>Balance de ELIA OIL COMPANY, S.L. al 31 de Diciembre de 2021</b>
I. Capital	2.138.175,00	1.642.582,00	4.000,00	3.860,00
II. Prima de Emisión	-	-	-	499.140,00
IV. Ganancias acumuladas	(1.995.773,46)	(167.765,75)	(62.713,98)	(33.085,77)
1. De ejercicios anteriores	(1.904.989,21)	(11.692,86)	(41.473,14)	-
2. Del ejercicio	(90.784,25)	(156.072,89)	(21.240,84)	(33.085,77)
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>497.899,23</b>	<b>1.474.816,25</b>	<b>(58.713,98)</b>	<b>469.914,23</b>
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>497.899,23</b>	<b>1.474.816,25</b>	<b>(58.713,98)</b>	<b>469.914,23</b>
II. Deudas con entidades de crédito	686.987,57	-	-	16.350,76
III. Otros pasivos financieros	-	-	-	7.200.000,00
VI. Otros pasivos no corrientes	-	-	422.306,19	42.018,00
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>686.987,57</b>	<b>-</b>	<b>422.306,19</b>	<b>7.258.368,76</b>
III. Deudas con entidades de crédito	184.578,45	-	-	94.309,32
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	59.805,45	-	351.835,65
V. Otros pasivos financieros	24.751,82	983,16	88.795,76	440.288,07
VIII. Otros pasivos corrientes	228.294,29	-	18.158,73	400.000,00
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>437.624,56</b>	<b>60.788,61</b>	<b>106.954,49</b>	<b>1.286.433,04</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>	<b>1.622.511,36</b>	<b>1.535.604,86</b>	<b>470.546,70</b>	<b>9.014.716,03</b>



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

Expresado en euros	Balance de Ejido Hotel, S.A. al 31 de Diciembre de 2021	Balance de Inv. Catania y Palermo S.L., S.A. al 31 de Diciembre de 2021	Balance de EXIT 4, S.L. al 31 de Diciembre de 2021	Balance de ELIA OIL COMPANY, S.L. al 31 de Diciembre de 2021
+ Importe neto de la cifra de negocio	488.848,03	24.000,00	11.215,49	242.937,76
+/- Otros ingresos de la explotación	15.542,91	0,88	-	-
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>504.390,94</b>	<b>24.000,88</b>	<b>11.215,49</b>	<b>242.937,76</b>
- Aprovisionamientos	(32.325,99)	-	-	733,76
- Gastos de personal	(248.925,40)	0,00	(19.207,73)	(54.548,29)
+/- Otros gastos de explotación	(223.887,10)	(38.391,33)	(12.715,89)	(47.225,75)
- Dotación a la amortización	(66.262,80)	(22.025,29)	0,00	(180.821,92)
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>(571.401,29)</b>	<b>(60.416,62)</b>	<b>(31.923,62)</b>	<b>(281.862,20)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(67.010,35)</b>	<b>(36.415,74)</b>	<b>(20.708,13)</b>	<b>(38.924,44)</b>
+ Ingresos financieros	29,10	-	-	-
- Gastos financieros	(23.803,00)	(119.657,15)	(532,71)	-
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(23.773,90)</b>	<b>(119.657,15)</b>	<b>(532,71)</b>	<b>-</b>
+/- Diferencia negativa de consolidación	-	-	-	-
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.	-	-	-	-
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(90.784,25)</b>	<b>(156.072,89)</b>	<b>(21.240,84)</b>	<b>(38.924,44)</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	-	-	-	5.838,67
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(90.784,25)</b>	<b>(156.072,89)</b>	<b>(21.240,84)</b>	<b>(33.085,77)</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	-	-	-	-
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(90.784,25)</b>	<b>(156.072,89)</b>	<b>(21.240,84)</b>	<b>(33.085,77)</b>
+/- Intereses minoritarios	-	-	-	-
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>(90.784,25)</b>	<b>(156.072,89)</b>	<b>(21.240,84)</b>	<b>(33.085,77)</b>



**NYESA VALORES Y CORPORACIÓN, S.A. Información Financiera Consolidada Proforma correspondiente a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A, en fecha 18 de Noviembre de 2022, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados Proforma al 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES del período comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito.

Firmas:

D. MICHEL LALLEMENT  
(Presidente)

D. RUSLAN EL DAROV  
(Consejero)

D. GABRIEL J. LÓPEZ RODRÍGUEZ  
(Consejero)

D. PEDRO RODRÍGUEZ FERNANDEZ  
(Consejero)

D. ANTONIO SAINZ MILLÁN  
(Consejero)

## ANEXO II. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Suplemento al 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			
		Descripción	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
		<i>En euros</i>	No auditado	Auditado	Auditado
<b>Deuda financiera neta</b>	Se define como la suma de la Deuda financiera a largo plazo y a corto plazo menos Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<i>Deuda financiera a largo plazo (1)</i>	33.290.441	30.269.669	50.976.032
		<i>Deuda financiera a corto plazo (2)</i>	5.790.594	15.322.038	21.738.863
		<i>Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (3)</i>	243.465	203.019	975.139
		<b><i>Deuda financiera neta (1)+(2)-(3)</i></b>	<b>38.837.570</b>	<b>45.388.689</b>	<b>71.739.756</b>
<b>Fondo de Maniobra</b>	Se define como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente.	<i>Activo Corriente (1)</i>	8.083.751	11.295.836	12.015.340
		<i>Pasivo Corriente (2)</i>	15.342.276	28.240.030	37.573.658
		<b><i>Fondo de Maniobra (1) - (2)</i></b>	<b>(7.258.526)</b>	<b>(16.944.194)</b>	<b>(25.558.318)</b>