



## **INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO 8º DEL ORDEN DEL DÍA, SOBRE REDUCCIÓN DE CAPITAL POR PÉRDIDAS**

### **1. Objeto del informe**

El Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) formula el presente informe para justificar la propuesta de compensación de pérdidas con cargo a reservas (prima de emisión) y una posterior reducción del capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad, que se someterá en el punto 8º del Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas cuya celebración está prevista para el 29 de junio de 2022, en primera convocatoria, y para el 30 de junio de 2022, en segunda convocatoria.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 y 318 de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”), la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

Se deja constancia de que, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 287 y 518 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente Informe será puesto a disposición de los accionistas en el domicilio social y publicado ininterrumpidamente en la página web corporativa de la Sociedad desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General de Accionistas antes referida.

### **2. Justificación de la propuesta**

El balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2021 (el “Balance de la Reducción”) refleja pérdidas que dejan reducido el patrimonio neto de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad de su capital social.

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración ha decidido proponer a la Junta General una reducción de capital con la finalidad de compensar totalmente dichas pérdidas y permitir el reequilibrio del patrimonio neto de la Sociedad, sobre la base del



Balance de la Reducción.

El Balance de la Reducción fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2022, y verificado por los co-audidores de la Sociedad, BDO auditores, S.L.P. y Moore Ibérica de Auditoria, S.L.P. en fecha 28 de abril de 2022, adjuntándose al presente informe como **Anexo 1**.

La Sociedad tiene contabilizadas en la cuenta de *"Resultados negativos de ejercicios anteriores"* del Balance de la Reducción unas pérdidas acumuladas por importe de 155.711.882,96 euros. Cabe mencionar que el *"Resultado del ejercicio"* arroja un beneficio de 12.115.632,08 euros que será aplicado, en su caso, por la Junta General bajo el punto 1.3 del orden del día.

Por tanto, el total de pérdidas acumuladas de la Sociedad asciende, a 31 de diciembre de 2021, a 155.711.882,96 euros, lo cual sitúa el patrimonio neto de la Sociedad en una cifra inferior a la mitad del capital social (24.000.872,58 euros y 45.919.014,27 euros, respectivamente).

Con el objetivo de sanear y robustecer el balance de la Sociedad, el Consejo de Administración considera necesario que la Sociedad lleve a cabo, primero, una compensación de las pérdidas con reservas existentes (prima de emisión) y tras ello una reducción del capital social para compensar totalmente las pérdidas restantes. Esto, unido a las ampliaciones de capital que se proponen a la Junta General bajo los puntos 10 y siguientes del orden del día, saneará y robustecerá el balance de la Sociedad aún más, garantizando su viabilidad futura y restableciendo el equilibrio patrimonial.

A tal efecto, lo primero que se propone es conforme al artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, aplicar todas las reservas de libre disposición de la Sociedad a compensar pérdidas existentes. En este sentido, la cuantía de *"Prima de Emisión"* que refleja el Balance de la Reducción es de 75.759.094,91 euros.

En consecuencia, se propone a la Junta General aplicar el importe de las *"Prima de Emisión"*, esto es, 75.759.094,91 euros, a compensar parcialmente la partida *"Resultados de ejercicios anteriores"*, lo cual reducirá las pérdidas de la Sociedad hasta los 67.837.155,97 euros. Cabe destacar que se toma en consideración a estos efectos que la partida *"Resultados de ejercicios anteriores"* es de 143.596.250,88 €, en el entendido de que la Junta General aprobará previamente la aplicación del beneficio del ejercicio 2021 por importe de 12.115.632,08 euros, a dicha partida, y todo ello, en estricto cumplimiento con lo determinado por las resoluciones de 17 de abril de 2000 y 28 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que establecen que *"los resultados positivos provisionales a una fecha concreta son beneficios de la sociedad, que tienen en esencia la misma naturaleza que las reservas en sentido estricto, aun cuando no aparezcan contabilizados como tales, y su presencia veda la posibilidad de acudir a la reducción del capital para compensar pérdidas en cuanto los mismos se compensen con aquéllas"*.

A continuación, para seguir compensando estas pérdidas, el Consejo de Administración propone a la Junta General reducir el capital social de la Sociedad en 69.980.577,75 euros (el **"Importe de la Reducción"**), siendo la nueva cifra de capital social de



21.857.450,79 euros. Esta reducción se efectuaría mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad desde 0,015 euros a 0,00357 euros, conforme al artículo 320 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Importe de la Reducción se aplicará igualmente a compensar totalmente las pérdidas registradas en la cuenta “*Resultados negativos de ejercicios anteriores*”, y la cantidad restante, que asciende a 2.143.421,77 € se aplicará a dotar la reserva legal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LSC.

La reducción de capital afectaría por igual a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad en proporción a su valor nominal. Se hace constar que, conforme al artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad no pueden oponerse a la reducción de capital social explicada en este informe y propuesta a la Junta General, por tener esta reducción como única finalidad restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

Asimismo, se propone la correlativa modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales con el fin de reflejar la nueva cifra del capital social y el nuevo valor nominal de las acciones de la Sociedad.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General una delegación al propio Consejo para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda formalizar cualquier documento público o privado y lleve a cabo cualquier trámite o actuación que resulte conveniente o necesario para la plena ejecución de los anteriores acuerdos.

Por último, en el caso de que la Junta General apruebe finalmente la propuesta contenida en el presente informe, la Sociedad lo anunciará mediante Información Privilegiada (IP) remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y lo publicará seguidamente en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en su página web corporativa ([www.nyesa.com](http://www.nyesa.com)).

### **3. Propuesta de acuerdo a la Junta General de Accionistas**

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de accionistas en relación con este asunto es el que se transcribe a continuación:

***“Compensación parcial de pérdidas por importe de 75.759.094,91 euros con cargo a reservas y posterior 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 las pérdidas restantes.*”**

### **I. Aprobación del balance de reducción de capital**

El balance cerrado a 31 de diciembre de 2021 que servirá de base para la compensación de las pérdidas y para la reducción de capital objeto de este acuerdo, ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2022, fue verificado por los co-audidores de la Sociedad, BDO auditores, S.L.P. y Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. en fecha 28 de abril de 2022 (el "**Balance de la Reducción**") y ha sido puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de esta Junta General.

En virtud del artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda aprobar el Balance de Reducción.

### **II. Aplicación de reservas a compensar pérdidas**

A la vista del Balance de Reducción, aprobado previamente, la Sociedad dispone de la reserva "Prima de Emisión", por importe de 75.759.094,91 euros.

Asimismo, en la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" están contabilizadas unas pérdidas acumuladas por importe de 155.711.882,96 euros.

No obstante, el total de pérdidas acumuladas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, tras la aplicación del beneficio de 12.115.632,08 euros correspondiente al ejercicio 2021 que ha sido objeto de aplicación a la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" en el punto 1.3 del orden del día, asciende a 143.596.250,88 euros.

Por su parte, el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad se sitúan a 31 de diciembre de 2021 en 91.838.028,55 euros y en 24.000.872,58 euros, respectivamente.

La Junta General acuerda aplicar la totalidad de la reserva "Prima de Emisión", por importe de 75.759.094,91 euros, a compensar totalmente la partida "Resultados de ejercicios anteriores", que queda así reducida a un importe de 67.837.155,97 euros negativos.

### **III. Reducción de capital de la Sociedad para la compensación parcial de las pérdidas restantes**

Tras la compensación de pérdidas operada en virtud del apartado anterior del presente acuerdo, la Junta General acuerda reducir el capital social en la cifra de 69.980.577,75 euros (el "**Importe de la Reducción**"), desde el importe actual de 91.838.028,55 euros a la nueva cifra de capital de 21.857.450,79 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 6.122.535.236 acciones ordinarias con derecho a voto que componen actualmente el capital social, de 0,015 euros a 0,00357 euros.

El Importe de la Reducción se aplicará a compensar totalmente las pérdidas registradas en la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por un importe de 67.837.155,97 euros, y la cantidad restante, que asciende a 2.143.421,77 € se aplicará a dotar la reserva



*legal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LSC.*

*La adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad en proporción a su valor nominal.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, la presente reducción de capital toma como referencia el Balance de la Reducción, que ha sido cerrado en una fecha comprendida dentro de los últimos 6 meses, sometido a la verificación de los co-audidores de la Sociedad, BDO auditores, S.L.P. y Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., y aprobado por la Junta General con anterioridad a este apartado. El Balance de la Reducción y el informe del auditor se incorporarán a la escritura pública de reducción de capital.*

*Por otra parte, en virtud del artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores no gozan de derecho de oposición a la presente operación de reducción de capital. En consecuencia, la reducción se ejecuta en el presente acto.*

*Por tanto, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:*

*“Artículo 5. Capital social*

- 1. El capital social es de 21.857.450,79 euros y está íntegramente suscrito y desembolsado.*
- 2. El capital social se halla representado por 6.122.535.236 acciones, de 0,00357 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.”*

#### **IV. Delegación de facultades**

*Se acuerda autorizar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda publicar cuantos anuncios y realizar cuantos actos sean procedentes en relación con los acuerdos de la presente acta en orden a la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil y en cualesquiera otros registros, incluyendo, en particular, y entre otras facultades, la de comparecer ante Notario para otorgar la o las escrituras públicas y actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, incluso la subsanación, rectificación o complemento de lo acordado, y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente para la inscripción de los acuerdos adoptados en este acta y, en su caso, para adaptar con tal fin los acuerdos a la calificación del Registrador Mercantil, con facultad expresa de subsanación, aclaración y rectificación.”*

#### **4. Aprobación del informe**

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración propone la presente compensación de pérdidas con cargo a reservas y posterior reducción del capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad, y emite el presente Informe.

En Madrid, a 26 de mayo de 2022

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.  
**BALANCE DE REDUCCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>78.508.693,80</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>24.000.872,58</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>8.357,10</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>24.000.872,58</b>
Aplicaciones informáticas	8.357,10	<b>Capital</b>	<b>91.838.028,55</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5.789,83</b>	Capital escriturado	91.838.028,55
Elementos para el proceso de información	5.789,83	<b>Prima de emisión</b>	<b>75.759.094,91</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>34.440.850,77</b>	<b>Reservas</b>	<b>(155.711.882,96)</b>
Terrenos	15.137.920,41	Legal y estatutarias	-
Construcciones	19.302.930,36	Otras Reservas y resultados negativos de ejercicios	(155.711.882,96)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>43.983.326,91</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>12.115.632,08</b>
Instrumentos de patrimonio	13.085.495,03	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31.759.580,84</b>
Créditos a empresas	30.897.831,88	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>866.909,55</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>70.369,19</b>	Otras provisiones	866.909,55
Otros activos financieros	70.369,19	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>30.854.750,48</b>
Instrumentos de patrimonio	-	Deudas con entidades de crédito	22.431.494,06
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.449.361,31</b>	Administraciones públicas	1.110.158,76
<b>Existencias</b>	<b>4.030.815,26</b>	Otros pasivos financieros	7.313.097,66
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>624.322,80</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>37.920,81</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	420.917,04	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>28.197.601,69</b>
Cientes empresas del grupo y asociadas	26.317,50	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>2.448.150,90</b>
Deudores	44.506,42	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>15.088.845,34</b>
Personal	1.000,00	Deudas con entidades de crédito	12.038.695,89
Activos por impuesto corriente	69.250,42	Otros pasivos financieros	3.050.149,45
Otros créditos con las Administraciones Públicas	62.331,42	<b>Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>981.792,40</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>20.495,32</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>9.678.813,05</b>
Créditos a empresas	20.495,32	Proveedores	2.849.546,66
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9.995,61</b>	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	18.634,00
Instrumentos de patrimonio	1.410,97	Acreedores varios	3.029.344,82
Créditos a empresas	7.488,00	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	176.222,47
Otros activos financieros	1.096,64	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.576.737,83
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>724.943,00</b>	Anticipos de clientes	28.327,27
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>38.789,32</b>		
Tesorería	38.789,32		
<b>TOTAL, ACTIVO</b>	<b>83.958.055,11</b>	<b>TOTAL, PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>83.958.055,11</b>