AUMENTOS DE CAPITAL, SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, POR UN IMPORTE NOMINAL DE 6.019.508,81 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 601.950.881 ACCIONES ORDINARIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

16 DE DICIEMBRE DE 2024

El presente Documento ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo IX del Reglamento (UE) 2024/2809 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, por el que se modifica, entre otros, el Reglamento (UE) 2017/1129, y podrá consultarse a través de la página web corporativa de Nyesa Valores Corporación, S.A. (https://nyesa.com/) y de la página web de la CNMV (https://www.cnmv.es/portal/Consultas/DatosEntidad.aspx?nif=A-08074320).
La información contenida en este Documento, así como la información disponible en las páginas web a las que pudiera hacerse referencia en el mismo, no ha sido examinada ni aprobada por la CNMV.

I. **Nombre del emisor (incluido su identificador de entidad jurídica), país de constitución, enlace al sitio web del emisor.**

Nyesa Valores Corporación, S.A. ("**Nyesa**" o la "**Sociedad**"), y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el "**Grupo Nyesa**" o el "**Grupo**"), constituida en España y con domicilio social en Madrid, Calle Alfonso Gomez nº 30, 3º. La Sociedad tiene asignado el identificador de entidad jurídica (Código LEI) 959800V35MGZXBNZP485 y está provista de C.I.F. número A-08.074.320. El teléfono de contacto de la Sociedad es el 91 308 11 38, y la página web corporativa es www.nyesa.com .

II. **Declaración de responsabilidad.**

Don Michel Lallement, Presidente Ejecutivo de Nyesa, declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente documento de exención ("**Documento**") es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

III. **Nombre de la autoridad competente del Estado miembro de origen de conformidad con el artículo 20. Declaración de que el presente documento no constituye un folleto en el sentido del Reglamento (UE) 2017/1129, y de que el documento no ha sido objeto de examen y aprobación por parte de la autoridad competente del Estado miembro de origen.**

La autoridad competente es la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) española. Se declara que el presente Documento no constituye un folleto en el sentido del dicho Reglamento (UE) 2017/1129 y no ha sido objeto de examen ni aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

IV. **Declaración del cumplimiento continuo de las obligaciones de información y divulgación a lo largo del período de admisión a cotización.**

Se deja constancia de que la Sociedad viene cumpliendo estrictamente con las obligaciones de información y divulgación desde su admisión a cotización, así como las establecidas en la Directiva 2004/109/CE, cuando proceda, y del Reglamento (UE) 596/2014.

V. **Información regulada publicada por el emisor con arreglo a las obligaciones de información continua y lugar donde está disponible el folleto más reciente.**

La información regulada publicada por la Sociedad con arreglo a las obligaciones de información continua está disponible en la web de la Sociedad https://nyesa.com/accionistas-e-inversores/#info-financiera y también en la web de la CNMV:

- Información financiera intermedia: https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/ifi/listaifi.aspx?nif=A-08074320

- Informes financieros anuales: https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/ifa/listadoifa.aspx?id=0&nif=A-08074320

El folleto más reciente publicado, de 15 de febrero de 2022, así como suplemento de 24 de noviembre de 2022, difundidos con ocasión de anteriores acuerdos de aumento de capital, pueden verse en:
https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/folletos/folletosemisionopv.aspx?nif=A-08074320

VI. Declaración de que, en el momento de la admisión, el emisor no está retrasando la divulgación de información privilegiada con arreglo al Reglamento (UE) 596/2014.

La Sociedad deja constancia que no está retrasando la divulgación de información privilegiada con arreglo al Reglamento (UE) 596/2014.

VII. Motivo de la emisión y el uso de los ingresos.

Los aumentos de capital de los cuales dimanan las acciones a las que se refiere este Documento (los "**Aumentos de Capital**"), se enmarcan en la política de crecimiento por el que apuesta el Consejo de Administración de la Sociedad, órgano que considera esencial: (i) la búsqueda e incorporación de proyectos estratégicos que conllevan la ampliación y diversificación de sus líneas de actividad, y a la par favorecen el cumplimiento de su Plan de Negocio con mayores garantías, y (ii) la reducción de deuda de la Sociedad mediante la compensación de créditos, lo cual permite reforzar la estructura de capital y los ratios financieros de la Sociedad. Los Aumentos de Capital son los siguientes:

- Aumento de capital por compensación de créditos, por un importe nominal de 2.006.679,95 euros, más una prima de emisión de 4.013.359,90 euros, lo que hizo un total de 6.020.039,85 euros, aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de junio de 2022, elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 24 de febrero de 2023, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de marzo de 2023, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del correspondiente OIR (Otra Información Relevante) de fecha 10 de abril de 2023 con número 21.819 (el "**Aumento de Capital I**").

- Aumento de capital por aportación no dineraria consistente en 1.504 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., por un importe nominal de 3.808.413,86 €, sin prima de emisión, aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023, elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 28 de junio de 2023, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de julio de 2023, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del correspondiente OIR (Otra Información Relevante) de fecha 11 de julio de 2023 con número 23.541 (el "**Aumento de Capital II**").

- Aumento de capital por compensación de créditos, por un importe nominal de 204.415 €, sin prima de emisión, aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023, elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 28 de junio de 2023, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de septiembre de 2023, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del correspondiente OIR (Otra Información Relevante) de fecha 18 de septiembre de 2023 con número 24.479 (el "**Aumento de Capital III**").

Las Aumentos de Capital tratándose de no dinerarios, no han generado ingresos para la Sociedad. Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trataron de Aumentos de Capital dirigidos exclusivamente a los inversores-aportantes y acreedores que compensaron sus créditos.

VIII. Factores de riesgo específicos del emisor.

a. Riesgos de la posibilidad de liquidación e incertidumbres que comprometen su viabilidad.

A este respecto, el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2023, las cuales constan publicadas en las rutas señaladas en el apartado V del presente Documento, 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 destacan la situación de cumplimiento de convenio de acreedores en la que se encuentra la Sociedad Dominante, el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2023 y la existencia de pérdidas de explotación recurrentes. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones y condiciones que se describen en las notas 2.2), 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 proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso, cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (notas 2.8.h) y 9), los litigios en los que se encuentra incurso el Grupo (notas 12 y 30), 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."

En este entorno, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue modificado y sus nuevos términos son firmes desde el 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este Convenio 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, 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.

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascendía a 12.092 miles de euros con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

(en euros)	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	205.217,93	165.107,21
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.984,87	62.190,88
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716,24	980.501,29	334.956,95
Empresas del grupo y asociadas	-	148.396,42	567,97
Provisiones	-	366.532,84	-
Total	**3.085.716,24**	**8.443.633,35**	**562.823,01**

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	**-**	**-**	**1.542.858**	**1.542.858**	**844.363**
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
	mes 72	**mes 84**	**mes 96**	**mes 108**	**mes 120**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	**844.363**	**1.266.545**	**1.266.545**	**2.110.908**	**2.673.731**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2024 ascendían a 619 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

b. Riesgo por la deuda vencida e impagada

La deuda del Grupo al periodo terminado el 30 de junio de 2024 que se encuentra vencida e impagada asciende a 21.057 miles de euros, cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda vencida y exigible fuera del procedimiento concursal por importe de 3.781 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas por importe de 3.079 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 14.196 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados 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 611 miles de euros.
    - Deudas frente a entidades de crédito por préstamo con garantía hipotecaria vencidos y exigibles por importe de 10.980 miles de euros.
    - Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes posteriores al auto de la aprobación del Concurso de Acreedores por importe de 3.216 miles de euros.

Adicionalmente el Grupo tiene registrado un importe de 294 miles de euros en su condición de hipotecante no deudor sobre el activo "Hotel Posidonia", el cual se encuentra vencido y en fase negociación por parte del deudor principal con el acreedor financiero.

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 del presente Documento, parte de estas deudas contra la masa se encuentra incursa 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.

c. Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en 16.021 miles de euros y 6.549 miles de euros negativos, 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.

d. Riesgo de operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza un número significativo de operaciones vinculadas que 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. Tras las novedades en materia de operaciones vinculadas introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 5/2021, de 12 de abril, la Sociedad elaboró una política interna más exhaustiva para la identificación y tratamiento de las mismas, que se tradujo en una actualización de la precitada Política de Conflictos de Interés y Gestión de Oportunidades que fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 31 de marzo de 2022.

e. 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 2024:

- Con respecto a los flujos de los proyectos de Costa Rica, se ha aplicado un tipo de cambio euro/US dólar de 1,105.
- Con respecto a los flujos del Proyectos Narvskaia, se ha aplicado un tipo de cambio euro/rublo de 97,890.

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.

f. 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.

g. Riesgo de la situación derivada del conflicto bélico en el que está inmerso Rusia.

Como consecuencia del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que se inició a primeros del ejercicio 2022, el Consejo de Administración determina que la exposición del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias ubicadas en Moscú al periodo terminado el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 ascendía a 11.061 miles de euros, las cuales se encuentran afectas por los riesgos de tipo de cambio y riesgo país que pueda dimanarse de dicho conflicto.

h. Riesgo por volatilidad del precio de la acción y la limitada liquidez de la acción

Factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado, así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, el volumen de negociación de las acciones de la Sociedad viene siendo en los últimos años reducido. En este sentido, en aquellas sesiones de negociación con una menor liquidez en las que se introduzcan órdenes de un volumen relativamente elevado pueden producirse alteraciones porcentualmente significativas en el precio de la acción de Nyesa, contribuyendo a la consiguiente volatilidad de la acción.

Análisis volatilidad Acciones (NYE) Nyesa Valores Corporación, S.A.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volatilidad	41,07%	106,47%	60,71%	63,17%	41,85%	70,17%

Fuente: Página web Rankia

i. Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente

Los accionistas anteriores a la ejecución de los Aumentos de capital cuyas acciones va a ser ahora admitidas a cotización, vieron diluida su participación de manera importante (véase mayor detalle en el apartado X de este Documento).

La inexistencia de un acuerdo de *lock-up* con todos los accionistas titulares de dicho conjunto de acciones, podría conllevar la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras su admisión a cotización, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.

j. Riesgo 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.

k. Riesgo por las variaciones de tipo intereses

La evolución de los tipos de interés está condicionada por numerosos factores que escapan al control del Grupo Nyesa, como consecuencia de la regulación del sector financiero promovido por el banco Central Europeo. Las variaciones de tipo de interés afectan principalmente al Grupo Nyesa por la exposición a los incrementos de los costes financieros asociados con la financiación obtenida.

l. 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.

m. 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.

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.

n. Iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. 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.

IX. Características de los valores

Los valores a los que se refiere el presente Documento consisten en 601.950.881 acciones ordinarias de Nyesa de 0,01 € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de Nyesa actualmente en circulación (las "**Acciones Emitidas**").

Las Acciones Emitidas provienen de los siguientes Aumentos de Capital, ya citados con mayor detalle en el apartado VII de este Documento:

#	*Nº Acciones*	*ISIN provisional*
Aumento de Capital 1	200.667.995	ES0150480228
Aumento de Capital 2	380.841.386	ES0150480236
Aumento de Capital 3	20.441.500	ES0150480244
	601.950.881	

A excepción de las Acciones Emitidas, la totalidad de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y su código ISIN es ES0150480194. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado a las Acciones Emitidas los códigos ISIN provisionales que constan en el cuadro anterior. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones actualmente en circulación.

X. Dilución y accionariado después de la emisión.

Los accionistas anteriores a la ejecución de los Aumentos de Capital cuyas acciones van a ser admitidas a cotización, vieron diluida su participación en un 37,68 %, pasando a representar un 62,32 %.

XI. Cuando exista una oferta pública de valores, los términos y condiciones de la oferta.

No procede, dado que los Aumentos de Capital no constituyen "ofertas públicas" de valores de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre. Las Acciones Emitidas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad del presente Documento es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Emitidas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

XII. Admisión a cotización.

Nyesa solicitará la admisión a negociación de las Acciones Emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). Se prevé que las Acciones Emitidas sean admitidas a negociación en dichos mercados el día 18 de diciembre de 2024. En el caso de que se produjesen retrasos en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Emitidas sobre la fecha prevista, la Sociedad se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dichas circunstancias al mercado mediante la oportuna comunicación a la CNMV. Nyesa conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados secundarios antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento según la legislación vigente y los requerimientos de los organismos rectores.