NOTA SOBRE LAS ACCIONES

ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE ACCIONES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

1.852.713.864 Acciones Ordinarias

15 de enero de 2026

La presente Nota sobre las Acciones, redactada conforme al Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, tiene fecha de registro en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 15 de enero de 2026.

La presente Nota sobre las Acciones es solo una de las partes del Folleto elaborado por Nyesa Valores Corporación, S.A. de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la presente Nota sobre las Acciones, y con el Documento de Registro de Nyesa Valores Corporación, S.A., elaborado conforme al Anexo 3 del mencionado Reglamento Delegado (UE) 2019/980, inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 15 de enero de 2026, que puede consultarse en la página web corporativa (https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#documentacion)[1] y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)

[1] La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a esta Nota sobre las Acciones.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

ADVERTENCIA

El Folleto, compuesto por la presente Nota sobre las Acciones, la Nota de Síntesis incluida en este documento, el Documento de Registro de Nyesa Valores Corporación, S.A. inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de enero de 2026, tiene una validez máxima de 12 meses desde la fecha de registro del Documento de Registro. No obstante, al referirse el presente Folleto a la admisión de las Acciones Emitidas, tal y como se define este término más adelante, su validez terminará con la admisión a negociación de las mismas.

Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos en caso de nuevos factores significativos, errores materiales o inexactitudes graves no se aplicará en caso de que el Folleto ya no sea válido.

NOTA DE SÍNTESIS RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA Y SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE NOMINAL DE 18.527.138,64 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 1.852.713.864 ACCIONES ORDINARIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. 8

I. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES 13

1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LOS VALORES 13

(i) Riesgo por volatilidad del precio de la acción y la limitada liquidez de la acción .. 14

(ii) Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente 14

(iii) Riesgo de dilución para los accionistas actuales 15

(iv) Riesgo por no distribución de dividendos 15

II. NOTA SOBRE LAS ACCIONES 16

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE. 16

1.1. Personas que asumen la responsabilidad del contenido de esta Nota sobre las Acciones. 16

1.2. Declaración de responsabilidad 16

1.3. Declaraciones o informes de expertos 16

1.4. Información procedente de terceros 16

1.5. Declaraciones sobre la aprobación de la nota sobre las acciones por parte de la autoridad competente 16

2. FACTORES DE RIESGO 17

3. INFORMACIÓN ESENCIAL 17

3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta. 17

3.2. Motivo de la oferta y uso de los ingresos 17

3.3. Declaración sobre el capital de explotación 18

3.4. Capitalización y endeudamiento 21

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN. 23

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor. 23

4.2. Moneda de emisión de los valores. 23

4.3. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados o emitidos: 23

4.3.1. Acuerdos Sociales 23

4.3.2. Informes de los Administradores 24

4.3.3. Informe del auditor 24

4.3.4. Autorizaciones 24

4.4. Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores 25

4.5. Información sobre el tratamiento fiscal de los valores 25

4.6. Si son distintos del emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica 26

4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación. 26

4.8. Declaración sobre la existencia de legislación nacional en materia de adquisiciones aplicable al emisor que pueda frustrar tales operaciones, de producirse. 29

4.9. Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido sobre el capital de emisor durante el anterior y presente ejercicio. 29

5. CONDICIONES DE LA OFERTA 29

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta. 29

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta. 29

5.1.2. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud y fecha de los nuevos valores. 29

5.1.3. Descripción de cualquier posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes. 29

5.1.4. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión). 29

5.1.5. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. 30

5.1.6. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta. 30

5.1.7. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos. 30

5.1.8. Importe total de la emisión/ oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta. 30

5.1.9. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación. 30

5.1.10. Indicación del plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada. 30

5.2. Plan de distribución y asignación..... 30

5.2.1. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación. .. 30

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir el presente aumento de capital, o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la oferta. 30

5.3. Fijación de Precios 31

5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores y el importe de los gastos e impuestos a cargo del suscriptor o del comprador 31

5.3.2. Proceso de revelación del precio de oferta..... 31

5.3.3. Si los tenedores de valores participativos del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicación de la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión. 32

5.4. Colocación y aseguramiento..... 32

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar a la oferta. 32

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias. 32

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan la emisión con un compromiso firme y nombre y dirección de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin un compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”..... 32

5.4.4. Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento. 32

6. ADMISION A COTIZACION Y MODALIDADES DE NEGOCIACION 32

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización. 32

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, se admitan ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización. 33

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la solicitud de admisión de los valores en un mercado regulado, se suscriben o colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren. 33

6.4. Detalles de las entidades que han contraído un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso. 34

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES 34

7.1. Acuerdos de no Enajenación 34

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA 34

8.1. Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión/ oferta. 34

9. DILUCIÓN 35

9.1. Comparación de: 35

a) La participación en el capital social y los derechos de voto de los accionistas existentes antes y después de la ampliación de capital derivada de la oferta pública, en el supuesto de que los accionistas existentes no suscriban las nuevas acciones. 35

b) El valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la oferta pública (oferta de venta y/o ampliación de capital) y el precio de oferta por acción en la oferta pública. 35

9.2. Cuando la participación de las accionistas existentes se diluya con independencia de que ejerzan su derecho de suscripción, porque parte de las acciones emitidas se reserven a determinados inversores, indicación de la dilución que experimentará la participación de los accionistas existentes en el supuesto que ejerzan su derecho (además de la situación inversa). 36

10.INFORMACIÓN ADICIONAL 36

10.1. Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros. 36

10.2. Indicación de otra información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por los auditores legales y de si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.....36

NOTA DE SÍNTESIS RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA Y SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE NOMINAL DE 18.527.138,64 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 1.852.713.864 ACCIONES ORDINARIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (la "***Nota de Síntesis***") están divididos en 4 secciones (A-D) según el nivel de información previsto en el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017. Los elementos de información exigidos para esta Nota de Síntesis pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como "*no procede".*

Esta Nota de Síntesis es solo una parte del Folleto y se complementa con la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 15 de enero de 2026, que pueden consultarse a través de la página web corporativa (https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#documentacion)[2] y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Sección A – Introducción y advertencias
Advertencias:
a) esta Nota de Síntesis debe ser leída como una introducción al Folleto. b) toda decisión de invertir en los valores debe basarse en la consideración por el inversor del Folleto en su conjunto; c) ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial; y d) sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
Denominación y número internacional de identificación de los valores:
El código ISIN de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. ("**Nyesa**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**") actualmente en circulación es ES0150480194. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, asignó a las acciones ordinarias de Nyesa para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis (las "**Acciones Emitidas**") el código ISIN provisional ES0150480269. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones de Nyesa actualmente en circulación.
Identidad y datos de contacto del emisor:
Nyesa Valores Corporación, S.A. con N.I.F. nº A-08074320. Las oficinas centrales se encuentran en Madrid, calle Alfonso Gómez, 30, 3ª planta, CP 28037. El teléfono de contacto de Nyesa es el (+34) 91 308 11 38. El identificador de entidad legal del emisor (LEI) es 959800V35MGZXBNZP485.
Identidad y datos de contacto de la autoridad competente que apruebe el folleto:
Comisión nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**"). Las oficinas se encuentran en Madrid (calle Edison nº 4), Barcelona (Calle Bolivia, 56) y Bilbao (Calle Heros, 3). El teléfono de contacto de la CNMV es el (+34) 90 053 50 15.
Fecha de aprobación del folleto:
La presente Nota sobre las Acciones tiene fecha de registro en los Registros Oficiales de la CNMV el 15 de enero de 2026 y se complementa con el Documento de Registro de Nyesa inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV el 15 de enero de 2026.

[2] La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a esta Nota sobre las Acciones.

Sección B – Emisor

¿Quién es el emisor de los valores?

(i) Domicilio y forma jurídica, identificador de entidad jurídica, Derecho al amparo de la cual opera y país de constitución.

Nyesa tiene su domicilio social en Madrid, calle Alfonso Gómez, 30, 3ª planta, CP 28037 y su N.I.F. es el A-08074320.

Nyesa está constituida en España, bajo la forma jurídica de sociedad anónima, por lo que le es de aplicación la legislación española correspondiente y, en particular, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación concordante.

El identificador de entidad legal del emisor (LEI) es 959800V35MGZXBNZP485.

(ii) Sus actividades principales.

- Área Inmobiliaria, ejerciendo como gestora de suelos y promociones propias y de terceros, así como comercializando una cartera de activos finalistas dispuestos para la venta.
- Área Patrimonial, contando con una cartera de activos diversos (aparcamientos y finca para eventos) que generan ingresos recurrentes.
- Área Internacional, como tenedora de un proyecto inmobiliario a desarrollar en Costa Rica ("Finca La Playa") así como del activo ruso denominado Narvskaia formado por un conjunto de quince edificaciones destinadas al arrendamiento industrial.
- Prestación de servicios hoteleros, contando con dos activos en esta Área, como son el Hotel Ejido (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones) y el Hotel Cala Real (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones), no estando este último operativo en la actualidad pues se encuentra en proceso de renovación.

iii) Principales accionistas y si es propiedad de terceros o está controlado directa o indirectamente por terceros.

Los accionistas significativos de Nyesa, según la última información de que dispone la Sociedad, son los siguientes:

Accionista	Directas	Indirectas	Total	% sobre el capital
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ [1]	-	754.336.294	754.336.294	18,560%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA [2]	1.650.000	453.364.614	455.014.614	11,195%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ [3]	-	348.779.404	348.779.404	8,582%
ANA ISABEL LLEVOT GARCÍA [4]	-	262.831.872	262.831.872	6,467%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS [5]	-	224.070.686	224.070.686	5,513%
FRANCISCO VILLALBA SANTA CRUZ [6]	-	169.551.304	169.551.304	4,172%
FREE FLOAT	1.849.716.197	-	1.849.716.197	45,511%
	1.851.366.197	**2.212.934.174**	**4.064.300.371**	**100,000%**

(1) D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de las mercantiles Schoen Group, S.L. y Sierra Nevada, S.A.

(2) D. Liberto Campillo Molina tiene participación de forma directa e indirectamente a través de la mercantil Inversiones Rio Arnoia, S.L.

(3) D. Ángel Cobos Martínez participa indirectamente a través de la mercantil AC7 Consultores de Empresas S.L.

(4) Dña. Ana Isabel Llevot participa indirectamente a través de la mercantil Vall Invest, S.L.

(5) D. José Antonio Bartolomé Nicolás participa indirectamente a través de las mercantiles Olaf y Rubí, S.L., Lenzatay, S.L., Inversiones Montefalco, S.L., Artagar, S.A. y Marcha Turca, S.L.

(6) D. Francisco Villalba Santacruz participa indirectamente a través de la mercantil Inversiones Cannobio, S.L.

Fuente: *según conocimiento de la Sociedad por las comunicaciones efectuadas por los accionistas significativos a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones*

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

(iv) Identidad de sus directores más importantes.

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de Nyesa:

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter	Primer nombramiento	Último nombramiento
Michel Lallement	Presidente	Ejecutivo	19/02/2019	26/06/2023
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente	06/09/2017	30/06/2022
Ruslan Eldarov	Vocal	Ejecutivo	20/12/2018	26/06/2023
Pedro Rodríguez Fernández	Vocal	Independiente	30/07/2021	30/06/2022
Kebin Zhuo Guo	Vocal	Independiente	24/06/2025	24/06/2025
Maria Teresa Barrios Martos	Secretaria No Consejera			

(v) Identidad de sus auditores legales.

Las cuentas anuales individuales y cuentas anuales consolidadas de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 han sido auditadas por Moore Ibérica de Auditoria, S.L.P.

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

¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al emisor?

(i) Información financiera fundamental.

A continuación, se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2025, el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 (re-expresado):

Balance consolidado:

(importes en miles de euros)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024 re-expresado
	No auditado ni sujeto a revisión limitada	Auditado	No auditado ni sujeto a revisión limitada
Activos totales	52.904	39.891	39.891
Capital propio total	22.116	15.976	15.976
Deuda financiera neta (1)	34.562	29.475	28.975

(1) Esta APM se define como la suma de la Deuda financiera a largo plazo y a corto plazo menos Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente al periodo terminado al 30 de junio de 2025 y 2024:

(importes en miles de euros)	30.06.2025	Var. %	30.06.2024
	No auditado ni sujeto a revisión limitada		No auditado ni sujeto a revisión limitada
Total, Ingresos de la explotación	3.986	93%	2.060
Bf/Pérdidas neta de explotación	1.628	(321%)	(738)
Bf/Pérdidas neta atribuido a la Entidad Dominante	184	(115%)	(1.262)
Nº de acciones	2.211.586.507	38%	1.597.639.170
Beneficio/Pérdida por acción	0,00010	(113%)	(0,0008)

Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 re-expresado y 31 de diciembre de 2024:

(importes en miles de euros)	31.12.2024 re-expresado	Var. %	31.12.2024
	No auditado ni sujeto a revisión limitada		Auditado
Total, Ingresos de la explotación	4.834	-	4.834
Bf/Pérdidas neta de explotación	(4.337)	-	(4.337)
Bf/Pérdidas neta atribuido a la Entidad Dominante	(5.940)	1%	(5.862)
Nº de acciones	1.597.639.170	-	1.597.639.170
Beneficio/Pérdida por acción	(0,00372)	1%	(0,00367)

Estado de flujos de caja Consolidado correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024:

(importes en miles de euros)	31.12.2024	30.06.2025	30.06.2024
	Auditado	**No auditado ni sujeto a revisión limitada**	**No auditado ni sujeto a revisión limitada**
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.925)	5.974	(34)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	2.687	5.661	63
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.201	(11.502)	108
Aumento/(Disminución) Neto del Efectivo o Equivalentes	**(38)**	**133**	**138**

(i) Información financiera pro forma.

No procede, puesto que el Documento de Registro de Nyesa no contiene información pro forma.

(ii) Salvedades del informe de auditoría que estén relacionadas con la información financiera histórica.

A este respecto, el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2024, 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 adjuntas, en las que se destaca la situación de cumplimiento de convenio de acreedores en el que se encuentra la sociedad, en el que los vencimientos de la deuda ordinaria comienzan a mitad del ejercicio 2026, el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la existencia de deudas vencidas y exigibles por importe de 21.429 miles de euros y la existencia de pérdidas de explotación recurrentes que derivan en una situación de disminución paulatina significativa del patrimonio neto de la Sociedad al cierre del ejercicio 2024. 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 las notas 2.2) 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 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 nota2.2), 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."

¿Cuáles son los principales riesgos específicos del emisor?

Factores de Riesgo específicos de la Sociedad y del Grupo:

- Riesgo de la posibilidad de liquidación e incertidumbres que comprometen su viabilidad.
- Riesgo por la deuda vencida e impagada
- Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo.
- Riesgo por operaciones con partes vinculadas.
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia
- Riesgo de la posibilidad de resolución de la compraventa del activo hotelero denominado Hotel Cala Real.
- Riesgo por la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en una disminución del patrimonio neto de la Sociedad.

Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos:

- Pérdida de valor de los activos inmuebles
- Marco Regulatorio
- Iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Sección C – Valores

¿Cuáles son las principales características de los valores?

Las 1.852.713.864 acciones (las "Acciones Emitidas") para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis son acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las restantes acciones en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Acciones Emitidas tienen su origen en el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2025. Las Acciones Emitidas participarán de los beneficios sociales y en el reparto del patrimonio resultante de una eventual liquidación de la Sociedad en idénticas condiciones que el resto de las acciones en circulación. Dichas acciones no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas acciones ordinarias. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado a las Acciones Emitidas el código ISIN provisional ES0150480269. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones actualmente en circulación.

¿Dónde se negociarán los valores?

Se solicitará la admisión a negociación oficial de la totalidad de las Acciones Emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

¿Hay alguna garantía vinculada a los valores?

No procede, puesto que las Acciones Emitidas no tienen ninguna garantía vinculada.

¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los valores?

- Riesgo por volatilidad del precio de la acción y la limitada liquidez de la acción.
- Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente.
- Riesgo de dilución para los accionistas actuales.
- Riesgo por no distribución de dividendos

Sección D – Información fundamental sobre la admisión a cotización de los valores en un mercado regulado.

¿En qué condiciones y plazos puedo invertir en este valor?

Admisión

Las 1.852.713.864 acciones para las que se solicita la admisión a negociación fueron emitidas en la ampliación de capital aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad el 24 de junio de 2025 (el "**Aumento de Capital**").

Distribución

El Aumento de Capital fue suscrito por un total de 4 suscriptores mediante compensación de créditos.

Dilución

Los accionistas anteriores a la ejecución de este segundo Aumento de Capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2025, vieron diluida su participación en un 45,59 %, pasando a representar un 54,41%.

Gastos totales de la admisión

Los gastos totales del Aumento de Capital (50 miles de euros) representan aproximadamente el 0,27 % del contravalor de las Acciones Emitidas.

La Sociedad no repercutió gastos a los suscriptores de las Acciones Emitidas, sin perjuicio de los gastos, corretajes y comisiones previstos expresamente en los folletos de tarifas de las Entidades Participantes de Iberclear en las que los suscriptores tengan depositada sus Acciones. Los gastos correspondientes a la primera inscripción de las Acciones Emitidas en el registro contable de anotaciones en cuenta fueron por cuenta de Nyesa.

Las entidades depositarias podrán aplicar comisiones por la administración y custodia de las Acciones Emitidas según las tarifas vigentes recogidas en sus folletos de tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a clientes. Estos folletos de tarifas se encuentran disponibles en la web de la CNMV y del Banco de España.

¿Quién es el oferente o la persona que solicita admisión a cotización?

No procede

¿Por qué se ha elaborado este Folleto?

El Folleto se ha elaborado con el objeto de solicitar la admisión a negociación de las Acciones Emitidas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

El Aumento de Capital en el cual se suscribieron las Acciones Emitidas trae causa y se justifica en la cancelación de pasivos con aquellos acreedores con los que la Sociedad acordó compensar sus créditos a través de este aumento, lo cual permitirá abordar el plan de viabilidad 2025-2027 con mayores garantías y reforzar la estructura de capital y las ratios financieras de la Sociedad. El importe nominal fue de 18.527.138,64 euros, sin prima de emisión, que fueron desembolsados íntegramente mediante la compensación de créditos por idéntico importe, y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 1.852.713.864 acciones con un valor nominal de 0,01 euros cada una.

Los créditos que fueron objeto de compensación en este Aumento de Capital tenían su origen en importes procedentes de la adquisición de acciones de la mercantil Sierra Nevada, S.A., y en la adquisición del hotel Cala Real.

Conflictos de interés más significativos que afecten a la admisión

Los acreedores que capitalizaron sus créditos en el marco del Aumento de Capital, mantienen algún grado de vinculación con la Sociedad, concretamente: Schoen Group, S.L. (mercantil controlada por el hoy accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez- González) ; AC7 Consultores de empresas, S.L. (mercantil controlada por el hoy accionista significativo de la Sociedad D. Ángel Cobos Martínez); e Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L. (mercantiles controladas por el hoy accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina).

I. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LOS VALORES

Antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones objeto del aumento de capital (las "**Acciones Emitidas**"), deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, así como aquellos que se describen en el Documento de Registro de Nyesa ("**Nyesa**", el "**Emisor**" o la "**Sociedad**") elaborado conforme al Anexo 3 del mencionado Reglamento Delegado (UE) 2019/980, inscrito en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") el 15 de enero de 2026, en relación con la Sociedad y su sector de actividad (el

"**Documento de Registro**"). Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, y a la situación financiera de la Sociedad, o de cualquiera de las entidades dependientes del grupo Nyesa (el "**Grupo Nyesa**"). Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o considerados como generales o no relevantes por Nyesa en el momento actual según los nuevos criterios 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 regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE ("**Reglamento (UE) 2017/1129**"), podrían también afectar al negocio, a los resultados y a la situación financiera y operativa de Nyesa. A los efectos de los factores de riesgo descritos a continuación todas las referencias hechas a la Sociedad deberán entenderse hechas asimismo a todas aquellas sociedades que forman parte del Grupo Nyesa.

(i) 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.				
	2022	**2023**	**2024**	**2025**
Volatilidad	63,17%	41,85%	70,96%	87,66%

***Fuente**: Datos obtenidos por el emisor a partir de los rendimientos semanales.*

(ii) Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente

Mediante esta Nota sobre las Acciones, se van a admitir a cotización 1.852.713.864 acciones derivadas del segundo Aumento de Capital por compensación de créditos, aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025.

El mismo día se van a admitir a cotización 613.947.337 acciones derivadas de la primera ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025.

El conjunto de las dos ampliaciones de capital representa el 154,39% de capital actual admitido, y un 60,69% del capital social tras la admisión.

La inexistencia de un acuerdo de *lock-up* con 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 las admisiones a cotización, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.

(iii) Riesgo de dilución para los accionistas actuales

Los accionistas anteriores a la ejecución de este segundo Aumento de Capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2025, vieron diluida su participación en un 45,59 %, pasando a representar un 54,41%.

Los accionistas anteriores a la ejecución de las dos ampliaciones de capital cuyas acciones van a ser admitidas a cotización vieron diluida su participación en un 60,69%, pasando a representar un 39,31%.

La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad prevé que en el futuro podrían tener lugar tanto ampliaciones de capital en el marco de los acuerdos suscritos con LDA CAPITAL EUROPE, SL (contrato para la emisión de bonos convertibles en acciones, y contrato de emisión de warrants), como nuevas compensaciones de créditos por la vía de la capitalización de los mismos, tales como los identificados a continuación:

ACREEDOR	PREVISIÓN DE CRÉDITO A CAPITALIZAR
SCHOEN GROUP, S.L. (1)	2.455.753,00 €
ASOLO INVERSIONES S.L. (2)	477.500,00 €
INVERSIONES CANNOBIO, S.L. (3)	350.000,00 €
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L. (4)	9.967,00 €
TOTAL	**3.293.220,00 €**

(1) Schoen Group, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez-González

(2) Asolo Inversiones, S.L. está controlada por los accionistas significativos de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina

(3) El administrador único de Inversiones Cannobio, S.L. es el accionista significativo de la Sociedad D. Francisco Javier Villalba Santa Cruz

(4) Inversiones Río Arnoia S.L.U. está controlada por el accionista significativo y directivo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina (no Alta Dirección conforme a lo establecido en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

Cabe no obstante destacar con respecto a los créditos citados en el cuadro anterior, que se trata de una mera previsión realizada por parte de la Sociedad, y que con carácter previo a su eventual capitalización se precisará recabar todas las autorizaciones por parte de los órganos sociales de la Sociedad, así como la conformidad expresa de los referidos acreedores.

(iv) Riesgo por no distribución de dividendos

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo.

II. NOTA SOBRE LAS ACCIONES

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

1.1. Personas que asumen la responsabilidad del contenido de esta Nota sobre las Acciones.

Don Michel Lallement en nombre y representación del Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A., asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en la presente Nota sobre las Acciones relativa al Aumento de Capital.

Don Michel Lallement, está facultado para suscribir la presente Nota sobre las Acciones, en su calidad de Presidente Ejecutivo, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Manuel Hernández Antolín, de fecha 20 de febrero de 2025, con el número 1.067 de su protocolo, así como en virtud de los acuerdos adoptados por Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. en sus reuniones de 4 de junio y 23 de julio de 2025.
El formato de la presente Nota sobre las Acciones se ajusta al Anexo 12 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 regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión ("**RD 2019/980**").

1.2. Declaración de responsabilidad

Don Michel Lallement en nombre y representación del Emisor, declara que, según su conocimiento, la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones es conforme a los hechos y que la presente Nota sobre las Acciones no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3. Declaraciones o informes de expertos

No procede.

1.4. Información procedente de terceros

No procede.

1.5. Declaraciones sobre la aprobación de la nota sobre las acciones por parte de la autoridad competente

a) La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129.

b) La CNMV solo ha aprobado la presente Nota sobre las Acciones en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.

c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones.

d) Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores. La presente Nota sobre las Acciones ha sido elaborada como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

2. FACTORES DE RIESGO

La sección 2, relativa a los factores de riesgo, se encuentra recogida en el apartado previo de la presente Nota sobre las Acciones.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto de interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión y admisión a cotización.

3.2. Motivo de la oferta y uso de los ingresos

El Aumento de Capital al que se refiere la presente Nota sobre las Acciones trae causa y se justifica en la cancelación de pasivos con aquellos acreedores con los que la Sociedad acordó compensar sus créditos a través de este aumento, lo cual permitirá abordar el plan de viabilidad 2025-2027 con mayores garantías y reforzar la estructura de capital y los ratios financieros de la Sociedad. El importe nominal fue de 18.527.138,64 euros, sin prima de emisión, que fueron desembolsados íntegramente mediante la compensación de créditos por idéntico importe, y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 1.852.713.864 acciones con un valor nominal de 0,01 euros cada una. En fecha 4 de agosto de 2025 se otorgó la escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al citado aumento de capital, que consta inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de septiembre de 2025.

Los créditos que fueron objeto de compensación en este segundo Aumento de Capital tenían su origen en importes procedentes de la adquisición de acciones de la mercantil Sierra Nevada, S.A. (12.000 miles de euros), y en la adquisición del hotel Cala Real (6.527 miles de euros). Se detallan a continuación:

ACREEDOR	CRÉDITO CAPITALIZADO	ACCIONES SUSCRITAS	ORIGEN	% DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL
SCHOEN GROUP, S.L. (1)	12.000.000,00 €	1.200.000.000	Adquisición acciones Sierra Nevada, S.A.	64,77%
AC 7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L. (2)	3.887.794,04 €	388.779.404	Adquisición del Hotel Cala Real	20,98%
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L. (3)	1.473.006,39 €	147.300.639	Adquisición del Hotel Cala Real	7,95%
LIBER IUDICIORUM, S.L. (3)	1.166.338,21 €	116.633.821	Adquisición del Hotel Cala Real	6,30%
TOTAL	**18.527.138,64 €**	**1.852.713.864**		100%

(1) Schoen Group, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez-González

(2) AC7 Consultores de empresas, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. D. Ángel Cobos Martínez

(3) Inversiones Río Arnoia S.L.U. y Liber Iudiciorum, S.L. están controladas por el accionista significativo y directivo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina (no Alta Dirección conforme a lo establecido en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo).

El Aumento de Capital tratándose de no dinerario, no ha generado ingresos para la Sociedad.

Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a acreedores de la Sociedad.

3.3. Declaración sobre el capital de explotación

El emisor no dispone de capital de explotación suficiente para cumplir sus actuales requisitos. El fondo de maniobra del Grupo, sin incluir la segunda ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos, es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2025, el 31 de diciembre de 2024 re expresado y el 31 de diciembre de 2024 auditado en 20.851 miles de euros, 17.655 miles de euros y 18.155 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.

Adicionalmente tras la ejecución por la Sociedad de las dos operaciones de ampliación de capital por compensación de créditos por un importe de 24.667 miles de euros en su conjunto, el fondo de maniobra del Grupo al periodo terminado el 30 de noviembre de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada) asciende a 1.869 miles de euros negativos.

(i) Calendario:

El Grupo Nyesa mantiene una incertidumbre en su capacidad de cumplir con los compromisos adquiridos y previstos para los próximos 12 meses.

(ii) Déficit:

El déficit de explotación estimado del Grupo Nyesa ha sido calculado en base a las previsiones de la compañía y sobre la evolución esperada a corto y medio plazo del sector donde opera, pudiendo existir desviaciones tanto al alza como a la baja.

El Órgano de Administración estima que el déficit para los próximos 12 meses, con posterioridad a la ejecución de la segunda ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos aprobada por la Junta de Accionistas el 24 de junio de 2025, e independientemente de la situación del fondo de maniobra negativo al periodo cerrado el 30 de noviembre de 2025 por importe de 1.869 miles de euros, será de 2.900 miles de euros, para lo cual, será necesario la obtención de fuentes de financiación externas por dicho importe.

(iii) Plan de acción 2025-2027

El plan de acción de la Sociedad para atender el referido déficit de capital circulante de 2.900 miles de euros para los próximos doce meses, está incluido en el Plan de Viabilidad de la compañía 2025-2027, contando para ello con las siguientes operaciones:

- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. por un importe máximo de 1.500 miles de euros y fecha de vencimiento 27 de septiembre de 2026, de los cuales están actualmente dispuestos 0 miles de euros.

- Disposición de Línea de Crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. (sociedad vinculada al accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina) por un importe máximo de 1.400 miles de euros y fecha de vencimiento 1 de abril de 2026, de los cuales se han dispuesto 780 miles de euros.
- Disposición de la Línea de Crédito concedida por las sociedades AC7 Consultores de Empresas, S.L. (sociedad controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Ángel Cobos Martínez), Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L. (sociedades controladas por el accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina) por un importe máximo de 1.500 miles de euros y fecha de vencimiento 31 diciembre de 2029, no habiendo ninguna disposición hasta la fecha.
- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Fotorenosol, S.L. (socio minoritario de la sociedad Ejido Hotel, S.A.) por un importe máximo de 500 miles de euros y fecha de vencimiento 1 de mayo de 2029, no habiendo ninguna disposición hasta la fecha.
- Emisión y suscripción de bonos convertibles en acciones y warrants por parte de LDA CAPITAL EUROPE, SL por un importe de hasta 10.000 miles de euros, en el marco del contrato para la emisión de bonos convertibles en acciones ("Acuerdo CBFP") suscrito con la Sociedad. A la fecha del presente Nota sobre las Acciones, LDA todavía no ha suscrito ningún Bono.

El Consejo de Administración mantiene una estrategia de diversificación en las fuentes de financiación necesarias para asegurar la ejecución del Plan de Viabilidad en el periodo 2025-2027, y cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Cumplir con el calendario de pagos de la deuda concursal[3] de la Sociedad (periodo 2026-2027), por importe de 4.774 miles de euros.
- Cumplir con los compromisos de pago aplazados por condición resolutoria del Hotel Cala Real frente a la mercantil Pablo Rica 11, S.L., por importe de 1.550 miles de euros durante el periodo comprendido en los ejercicios 2025 a 2027, sobre un total de 2.100 miles de euros y con fecha de vencimiento noviembre de 2028. Esta carga grava el citado activo titularidad del Grupo Nyesa, y por tanto corresponde al mismo la asunción del pago.
- Amortización de la deuda hipotecaria que recae sobre el Hotel Cala Real, por importe de 135 miles de euros, correspondiente con las cuotas de amortización del préstamo con garantía hipotecaria durante el periodo comprendido en los ejercicios 2025 a 2027, sobre un total de deuda hipotecaria de 293 miles de euros.
- Adecuación y puesta en funcionamiento del Hotel Cala Real por importe de 750 miles de euros.
- Capacidad financiera para la señalización de suelo en desarrollo en la modalidad de cooperativas de viviendas, por importe de 191 miles de euros.

Mediante la ejecución del precitado Plan de Viabilidad así como a través de distintas operaciones previstas por la Sociedad, tales como compromisos de capitalización, cancelación de deuda por ejecución hipotecaria, cancelación de deuda por exclusión del perímetro de

[3] Deuda concursal ordinaria y subordinada está valorada a un tipo de descuento del 7,33% por los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz.

consolidación, compensaciones tributarias, etc., la Sociedad prevé reducir el importe de su deuda vencida y exigible que actualmente asciende a 11.013 miles de euros, hasta los 2.886 miles de euros, así como la atención de esta última cantidad con cargo a los flujos esperados de los distintos segmentos de actividad del Grupo, y en caso de ser necesario, mediante la ampliación de las líneas de financiación que se contemplan en el Plan de Viabilidad.

El Órgano de Administración del Grupo Nyesa sigue analizando nuevas operaciones corporativas para poder atender con garantías suficientes tanto los retos empresariales como los compromisos adquiridos. Asimismo, dicho Plan de Acción contempla otros hitos significativos, como son:

- Área Inmobiliaria: La Sociedad apuesta por las valiosas sinergias que surgen entre la filial Henara Gestora Global, S.L., especializada en la gestión de cooperativas de viviendas, y la cartera de suelo que posee el Grupo.
- Área Patrimonial: Se pretende potenciar la capacidad de identificar nuevas oportunidades de inversión mediante ampliaciones de capital por aportación de activos inmobiliarios, que permitan fortalecer esta área de negocio.
- Área Internacional: En relación con el Proyecto La Finca de Costa Rica, la Sociedad contempla un escenario prudente de generación de flujos en el largo plazo, bien por el desarrollo del mismo, o bien a través de la desinversión. Con respecto al activo Narvskaia, el planteamiento seguirá siendo la obtención de rentas provenientes del arrendamiento industrial.
- Área de prestación de servicios hoteleros: La estrategia del Grupo en esta área pasa por replicar el precedente del Hotel Ejido, el cual fue incorporado mediante aportación no dineraria y puesto en valor mediante la gestión propia del activo.
- Área Medioambiental: En el marco de la reorientación estratégica y una clara vocación de adentrarse en sectores sostenibles, la Sociedad apuesta con fuerza por esta Área, de cual se esperan importantes retornos a través de su participación y acuerdos comerciales con la mercantil Sierra Nevada, S.A., que contempla la adquisición por parte de la Sociedad de cincuenta mil (50.000) Créditos de CO_2 por cada año, durante un plazo de cuatro (4) años. Se prevé que la adquisición del primer lote anual de cincuenta mil (50.000) créditos de CO_2 para su posterior comercialización por la Sociedad, tenga lugar en julio de 2026.

(iv) Implicaciones:

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.

3.4. Capitalización y endeudamiento

A continuación, se exponen las principales cifras de los recursos propios consolidados y del endeudamiento del Grupo Nyesa a 30 de noviembre de 2025:

Declaración de capitalización (en miles de euros)	30.11.2025 No auditado ni sujeto a revisión limitada
Total de la deuda corriente	**7.961**
Deuda garantizada	-
Deuda con garantía [1]	2.683
Deuda no garantizada/sin garantía	5.278
Total de la deuda no corriente	**7.940**
Deuda garantizada	-
Deuda con garantía [1]	1.604
Deuda no garantizada/sin garantía	6.336
Fondos propios	**11.759**
Capital social [2]	40.643
Reservas legales	2.143
Otras reservas	(31.027)
Total	**27.660**

[1] *Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio sobre los activos denominados Ejido Hotel, Venta Reyes y Hotel Cala Real, y deuda por condición resolutoria que grava el activo denominado Hotel Cala Real.*

[2] *El capital social suscrito incluye las dos ampliaciones de capital no dinerarias por compensación de créditos ejecutadas en el presente ejercicio.*

En relación con la rúbrica "*deuda con garantía corriente*" por importe de 2.683 miles de euros, se encuentran la deuda a corto plazo con garantía hipotecaria que recaen sobres los activos denominados Ejido Hotel y Hotel Cala Real por importe de 31 miles de euros y 26 miles de euros respectivamente, y la deuda con garantía hipotecaria vencida en proceso de ejecución por importe de 1.776 miles de euros que recae sobre el activo denominado Venta Reyes. Adicionalmente se encuentran los vencimientos a corto plazo por condición resolutoria que recaen sobre el activo denominado Hotel Cala Real por importe de 850 miles de euros.

Por otro lado, dentro de la rúbrica de "d*euda no garantizada/sin garantía corrientes*" por importe de 5.278 miles de euros se encuentra principalmente (i) la deuda con entidades de crédito a corto plazo no garantizada por importe de 549 miles de euros, (ii) deudas con partes vinculadas por importe de 3.507 miles de euros, (iii) deudas por comisión de gestión por importe de 300 miles de euros frente a la mercantil LDA Capital Europe, S.L. y (v) otras deudas financieras corrientes por importe de 922 miles de euros.

En relación con la rúbrica "*deuda con garantía no corriente*" por importe de 1.604 miles de euros, se encuentran la deuda a largo plazo con garantía hipotecaria que recaen sobres los activos denominados Ejido Hotel y Hotel Cala Real por importe de 242 miles de euros y 262 miles de euros respectivamente y los vencimientos por condición resolutoria a largo plazo que recaen sobre el activo denominado Hotel Cala Real por importe de 1.100 miles de euros.

Por otro parte, dentro de la rúbrica de "d*euda no garantizada/sin garantía no corrientes*" por importe de 6.336 miles de euros se encuentra (i) la deuda financiera proveniente del Convenio de

Acreedores con categoría ordinaria y subordinada frente a entidades financieras por importe de 5.057 miles de euros, (ii) deudas frente a entidades de crédito sin garantía a largo plazo por importe de 270 miles de euros, (iii) deuda financiera proviene del Convenio de Acreedores con categoría ordinaria y subordinada frente acreedores y proveedores de servicios por importe de 290 miles de euros, (iv) deudas con partes vinculadas a largo plazo por importe de 429 miles de euros y (v) otras deudas financieras no corrientes por importe de 289 miles de euros.

Adicionalmente dentro de la rúbrica de "*deuda no garantizada/sin garantía corriente y no corriente*" sobre otras deudas financieras, quedan incluidos los pasivos por arrendamiento financiero a corto plazo y a largo plazo por importe de 1 miles de euros y 173 miles de euros respectivamente.

En relación con el endeudamiento indirecto y garantías comprometidas frente a terceros, el Grupo tenía prestados avales ante sociedades del Grupo en liquidación fuera del perímetro de consolidación por importe de 2.508 miles de euros [4], que traen causa de operaciones de refinanciación con entidades financieras anteriores a la fecha de declaración del Convenio de Acreedores de la Sociedad.

Por último, destacar la existencia de provisiones (corrientes y no corrientes) por riesgos y responsabilidades frente a terceros por importe de 2.909 miles de euros.

Partida de liquidez y deuda financiera total:

Declaración de endeudamiento (en miles de euros)	30.11.2025 No Auditado ni sujeto a revisión limitada
A Efectivo	148
B Equivalente al efectivo	-
C Otros activos financieros corrientes	1.362
D Liquidez (A+B+C)	1.510
E Deuda financiera actual	7.961
F Parte actual de la deuda financiera no corriente	-
G Endeudamiento financiero corriente (E+F)	7.961
H Endeudamiento financiero corriente neto (G-D)	6.451
I Deuda financiera no corriente	7.940
J Instrumentos de deuda	-
K Cuentas comerciales no corrientes y otras cuentas por pagar	-
L Endeudamiento no corriente financiero (I+J+K)	7.940
M Deuda financiera total (H+L)	14.391

Adicionalmente, cabe citar la existencia de provisiones (corrientes y no corrientes) por riesgos y responsabilidades frente a terceros por importe de 2.909 miles de euros, y afianzamientos entregados por 2.508 miles de euros.

El Grupo Nyesa no tiene ningún compromiso suscrito de adquirir o construir activos de naturaleza inmobiliaria en los próximos 12 meses, salvo la adecuación programada del Hotel Cala Real, cuya

[4] Existe una errata en la redacción de la nota 29 de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Nyesa correspondiente al ejercicio 2024: garantías comprometidas con terceros en relación con el importe indicado a 31 de diciembre de 2024 de 114.611 miles de euros sobre garantías prestadas por el Grupo Nyesa a distintas sociedades en proceso de liquidación, siendo su valor tanto a 31 de diciembre de 2024 como a 30 de noviembre de 2025 de 46.448 miles de euros.

inversión estimada es de 750 miles euros y se espera que esté operativo en el último trimestre de 2026.

No ha habido variaciones significativas en la información contenida en los cuadros anteriores, desde el 30 de noviembre de 2025 hasta la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones consisten en 1.852.713.864 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").

A excepción de las Acciones Emitidas objeto de la presente Nota sobre las Acciones (que tienen su origen en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025), y las 613.947.337 acciones que han sido emitidas en el marco de una ampliación de capital previa por compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025, y que ha dado lugar a otra nota sobre acciones, 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 el código ISIN provisional ES0150480269. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones actualmente en circulación.

4.2. Moneda de emisión de los valores.

Las Acciones Emitidas están denominadas en euros (€).

4.3. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados o emitidos:

4.3.1. Acuerdos Sociales

La emisión de las Acciones Emitidas la ha realizado Nyesa al amparo de los siguientes acuerdos sociales:

- Acuerdo quinto de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025, en primera convocatoria, consistente en un aumento de capital, siendo el contravalor la compensación de créditos contra la Sociedad que reúnan las características del artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), todo ello conforme a los términos y condiciones que se establecieron en dicha Junta. Los créditos que fueron objeto de compensación en

este Aumento de Capital tenían su origen en importes procedentes de la adquisición de acciones de la mercantil Sierra Nevada, S.A., y en la adquisición del hotel Cala Real.

- Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Nyesa de 23 de julio de 2025 en virtud del cual se concretó la cuantía del Aumento de Capital a un importe nominal de 18.527.138,64 euros, y en consecuencia se aprobó ejecutar el aumento de capital acordado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas mencionado en el párrafo anterior, y el posterior otorgamiento de la escritura pública de fecha 4 de agosto de 2025, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de septiembre de 2025.

4.3.2. Informes de los Administradores

Con fecha 23 de mayo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el informe en el que se justificaba detalladamente la propuesta de acuerdo para la ampliación por compensación de créditos, el procedimiento para la fijación del tipo de emisión de las Acciones Emitidas, con indicación de las personas a la que éstas tenían que atribuirse, así como de la naturaleza de las aportaciones, conforme a lo exigido por la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que aprobó el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones, y continua disponible en la en la página web de la Sociedad (https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#juntas-generales) [5].

4.3.3. Informe del auditor

Con fecha 23 de mayo de 2025, el auditor de la Moore Ibérica de Auditoria, S.L.P. emitió su informe a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las conclusiones del referido informe fueron las siguientes:

"A la fecha de este informe los créditos incluidos en el Anexo I "Créditos a compensar" adjunto por un total de 22.231.341,07 euros cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del TRLSC, al reunir las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad requeridas, es decir, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años."

El citado informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que aprobó el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones, y continua disponible en la en la página web de la Sociedad (https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#juntas-generales) [6].

4.3.4. Autorizaciones

La admisión a negociación de las Acciones Emitidas está sujeta al régimen general de aprobación y registro por la CNMV según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y en su normativa de desarrollo.

[5] La información contenida en este sitio web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a esta Nota sobre las Acciones.

[6] La información contenida en este sitio web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a esta Nota sobre las Acciones.

4.4. Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad en los Estatutos Sociales, de conformidad con lo dispuestos en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.5. Información sobre el tratamiento fiscal de los valores

Advertencia a los inversores: la legislación fiscal del Estado miembro del inversor y del país de constitución del emisor puede influir en los ingresos derivados de los valores. A las acciones de la Sociedad les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones.
En particular la normativa fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones de la Sociedad está contenida, principalmente, en:

- La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.
- La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, así como el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.
- El Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, así como el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio.
- La Ley 5/2020, de 15 de octubre, del Impuesto sobre las Transacciones Financieras;
- La Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.
- La Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias.
- La Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre.

Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales del Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Es recomendable que los accionistas y los inversores interesados en la adquisición de acciones de la Sociedad consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los accionistas y los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

4.6. Si son distintos del emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica

No procede. El oferente y la persona que solicita admisión a cotización de las Nuevas Acciones no son distintos del propio Emisor.

4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.

El titular de las Acciones Emitidas tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista, recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos de la Sociedad.

En particular, cabe citar los siguientes derechos:

- **Derechos a dividendos:**
  - **Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos**.

    Las acciones atribuyen a sus titulares el derecho a participar de los dividendos sociales desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.
  - **Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.**

    Los rendimientos a que den lugar las acciones se harán efectivos a través de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes, siendo el plazo de prescripción del derecho de cobro de cinco (5) años conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de los derechos económicos prescritos será la Sociedad.
  - **Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.**

    La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes distintas a la de los tenedores residentes, quienes recibirán sus dividendos a través del mismo procedimiento descrito en el párrafo anterior.
  - **Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.**

    Las acciones no incorporan derecho a ningún dividendo fijo, por lo que el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerde un reparto de las ganancias sociales.

    La Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo.

- **Derechos de asistencia y voto en las Juntas Generales.**

  Las Acciones Emitidas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales, así como el derecho de impugnar los acuerdos sociales, en los términos previstos en la legislación vigente y en los Estatutos Sociales.

  Según lo previsto en los Estatutos Sociales, podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas que tengan inscritas las acciones a su nombre, en el Registro de detalle de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, con 5 días de antelación como mínimo, a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas.

  A los titulares de las acciones se les proveerá por las entidades participantes de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, de la correspondiente tarjeta de asistencia, en la que constarán las menciones y circunstancias que la Ley o los presentes Estatutos exijan y, en especial, el número de acciones inscritas a su nombre. Para la obtención de dicha tarjeta de asistencia, los accionistas deberán acreditar la titularidad de sus acciones, mediante el oportuno certificado de legitimación, expedido a estos efectos, por la Entidad encargada o adherida correspondiente, con arreglo a los asientos del Registro Contable.

  El presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia a la Junta General de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

  El derecho de asistencia a las Juntas Generales es delegable sólo en otro accionista.

  La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos bajo firma autógrafa o electrónica del accionista que podrá remitir al presidente del Consejo de Administración por correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación que garantice debidamente la identidad del accionista, con carácter especial para cada Junta.

  La representación se conferirá con carácter especial para cada Junta, salvo cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, o cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

  En el caso de que los administradores u otra persona hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador o la persona que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

  En previsión de la posibilidad de que exista conflicto, la representación podrá conferirse subsidiariamente en favor de otra persona.

  Las Acciones Emitidas confieren a sus titulares el derecho de impugnar los acuerdos sociales, siempre que se haya adquirido la condición de accionista antes de la adopción del acuerdo, y cuando representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital social.

- **Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.**

  Las Acciones Emitidas otorgan el derecho de suscripción preferente en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles en acciones en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la posibilidad de exclusión, total o parcial, del citado derecho conforme a lo previsto en la legislación aplicable.

- **Derecho de información.**

  Las Acciones Emitidas de la Sociedad confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en los artículos 197 y 520 del mismo texto legal. Asimismo, las citadas acciones confieren a su titular aquellos derechos que, como manifestaciones particulares del derecho de información, están previstos en la Ley de Sociedades de Capital de forma pormenorizada al tratar de la modificación de Estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos societarios.

  Los artículos 7º y 30º de los Estatutos Sociales, así como el 6º y 7º del Reglamento de la Junta General recogen las previsiones concretas del derecho de información de la Sociedad, así como la forma y requisitos para su ejercicio.

- **Derecho de separación.**

  De conformidad con lo previsto en los artículos 346 y 468 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de separación cuando la Sociedad acuerde la sustitución o modificación sustancial del objeto social, la transformación de la Sociedad, el traslado del domicilio al extranjero, una fusión que implique la constitución de una sociedad anónima europea domiciliada en otro estado miembro, o absorción por una sociedad anónima europea domiciliada en otro estado miembro, siempre y cuando dichos accionistas no hubiesen votado a favor del acuerdo correspondiente en la Junta General de Accionistas.

- **Derecho de participación en los beneficios del emisor.**

  Las Acciones Emitidas confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

  Además de lo expresado anteriormente, todas las acciones de Sociedad conferirán a su titular el derecho de asignación gratuita previsto en los aumentos de capital con cargo a reservas, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y normas concordantes.

- **Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación.**

  Las Acciones Emitidas otorgan a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

- **Cláusulas de amortización.**

  No procede.

- **Cláusulas de conversión.**

  No procede.

4.8. Declaración sobre la existencia de legislación nacional en materia de adquisiciones aplicable al emisor que pueda frustrar tales operaciones, de producirse.

Al ser Nyesa una compañía cotizada en un mercado regulado, como son las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, resulta de aplicación la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenida en el artículo 128 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el Real Decreto 1066/2007)). Conforme a lo previsto en dicha normativa, los accionistas de la Sociedad tienen el derecho (y podrían, en su caso, tener la obligación, sujeto a lo previsto en el artículo 47 y siguientes del Real Decreto 1066/2007) de aceptar la oferta y vender sus acciones al precio ofrecido.

4.9. Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido sobre el capital de emisor durante el anterior y presente ejercicio.

No se ha producido hasta la fecha ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

5. CONDICIONES DE LA OFERTA

No procede. Las Acciones Emitidas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota sobre las Acciones 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).

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta.

El Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna.

5.1.2. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud y fecha de los nuevos valores.

No procede.

5.1.3. Descripción de cualquier posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

No procede.

5.1.4. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).

No procede.

5.1.5. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.

Las Acciones Emitidas fueron dadas de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes con fecha 3 de octubre de 2025.

5.1.6. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

No procede.

5.1.7. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 24 de junio de 2025, no ha existido derecho de suscripción preferente a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.1.8. Importe total de la emisión/ oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.

El importe nominal del Aumento de Capital fue de 18.527.138,64 euros y se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de 1.852.713.864 acciones ordinarias de Nyesa, de 0,01 euros de valor nominal cada una, y de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Las Acciones Emitidas se emitieron sin prima de emisión.

5.1.9. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No procede.

5.1.10. Indicación del plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

No procede.

5.2. Plan de distribución y asignación.

5.2.1. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

No procede

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir el presente aumento de capital, o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

D. Mariano Schoendorff Pérez- González no era accionista significativo de la Sociedad con carácter previo al Aumento de Capital, si bien devino en accionista significativo como

consecuencia de la misma, al capitalizar un crédito que era titularidad de su sociedad controlada Schoen Group, S.L., por importe de 12.000.000 €, que representa un 64,77 % del Aumento de Capital.

D. Ángel Cobos Martínez no era accionista significativo de la Sociedad con carácter previo al Aumento de Capital, si bien devino en accionista significativo como consecuencia de la misma, al capitalizar un crédito que era titularidad de su sociedad controlada AC7 Consultores de empresas, S.L., por importe de 3.887.794,04 €, que representa un 20,98 % del Aumento de Capital.

D. Liberto Campillo Molina, directivo (no Alta Dirección conforme a lo establecido en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo), no era accionista significativo de la Sociedad con carácter previo al Aumento de Capital, si bien devino en accionista significativo como consecuencia de la misma, al capitalizar créditos que eran titularidad de sus sociedades controladas Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L., por 1.473.006,39 € y 1.166.338,21 € respectivamente, que representan un 7,95 % y 6,30 % del Aumento de Capital, respectivamente.

5.3. Fijación de Precios

5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores y el importe de los gastos e impuestos a cargo del suscriptor o del comprador

Las Acciones Emitidas fueron emitidas por su valor nominal de 0,01 euros por acción, sin prima de emisión.

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Emitidas, que han sido abonados por la Sociedad, y los gastos devengados por la primera inscripción de las Acciones Emitidas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes autorizadas han sido abonados igualmente por la Sociedad.

No obstante, las entidades depositarias que llevan cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas en las páginas web del Banco de España y de la CNMV, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración y custodia que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y en el Banco de España por cada una de las Entidades Participantes.

5.3.2. Proceso de revelación del precio de oferta

El precio de emisión fue aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2025, publicándose al día siguiente dicho acuerdo mediante una comunicación de “Otra Información Relevante” (OIR).

Al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad puso a disposición de los accionistas el informe de los administradores de la Sociedad, así como el informe emitido por el auditor de la Sociedad.

5.3.3. Si los tenedores de valores participativos del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicación de la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

No ha habido lugar al derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Emitidas, a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, pues el contravalor del Aumento de Capital ha consistido en una compensación de créditos.

5.4. Colocación y aseguramiento

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar a la oferta.

No procede.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias.

La Sociedad designó como entidad agente para este Aumento de Capital a ACTIVOTRADE VALORES SOCIEDAD DE VALORES, S.A., con N.I.F. nº A-69411100, y domicilio social en Calle Caleruega 102, planta 7, 28033 – Madrid.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan la emisión con un compromiso firme y nombre y dirección de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin un compromiso firme o con un acuerdo de "mejores esfuerzos".

No procede

5.4.4. Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No procede

6. ADMISION A COTIZACION Y MODALIDADES DE NEGOCIACION

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025, el Emisor ha solicitado la admisión a

negociación de las Acciones Emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Se prevé que las 1.852.713.864 Acciones Emitidas correspondientes a la presente Nota sobre las Acciones, sean admitidas a negociación en dichos mercados en torno al día 16 de enero de 2026.

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.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, se admitan ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.

Las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la solicitud de admisión de los valores en un mercado regulado, se suscriben o colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.

Con idéntica fecha a la de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad ha registrado otra nota relativa a un aumento previo de capital social por compensación de créditos, aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2025, por un importe nominal de 6.139.473,37 euros, sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 613.947.337 acciones ordinarias.

Los créditos que fueron objeto de compensación en dicho aumento previo de capital social, tenían su origen principalmente en importes procedentes de adquisición de suelos (925 miles de euros), importes procedentes de créditos financieros (4.630 miles de euros), conceptos retributivos (241 miles de euros) y otros conceptos (344 miles de euros). Se detallan a continuación:

ACREEDOR	CRÉDITO CAPITALIZADO	ACCIONES SUSCRITAS	ORIGEN	% DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL
LENZATAY, S.L. (1)	590.721,95 €	59.072.195	Importe procedente de crédito financiero	9,62%
LENZATAY, S.L. (1)	445.389,29 €	44.538.929	Importe procedente de adquisición de suelos	7,25%
LENZATAY, S.L. (1)	1.180.044,18 €	118.004.418	Importe procedente de crédito financiero	19,22%
INVERSIONES CANNOBIO, S.L. (2)	1.180.044,18 €	118.004.418	Importe procedente de crédito financiero	19,22%
INVERSIONES CANNOBIO, S.L. (2)	839.500,00 €	83.950.000	Importe procedente de crédito financiero	13,67%
DEHESA DE LOS TEATINOS, S.L.	839.500,00 €	83.950.000	Importe procedente de crédito financiero	13,67%
ASOLO INVERSIONES S.L. (3)	479.500,00 €	47.950.000	Importe procedente de adquisición de suelos	7,81%
MOMO SPORT CLUB LA GARENA, S.L.	168.000,00 €	16.800.000	Otros	2,74%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA (4)	16.500,00 €	1.650.000	Concepto retributivo	0,27%
IBERCLEAR, SDAD DE GEST. DE LOS SIST DE	87.730,51 €	8.773.051	Otros	1,43%
OLAF Y RUBI, S.L. (5)	3.844,30 €	384.430	Otros	0,06%
RUSLAN ELDAROV (6)	22.800,00 €	2.280.000	Concepto retributivo	0,37%
GABRIEL LÓPEZ RODRÍGUEZ (7)	36.010,00 €	3.601.000	Concepto retributivo	0,59%
PEDRO RODRIGUEZ FERNÁNDEZ (8)	36.010,00 €	3.601.000	Concepto retributivo	0,59%
RUX HISPÁNICA, S.L. (9)	21.298,55 €	2.129.855	Concepto retributivo	0,35%
MICHEL LALLEMENT (10)	108.540,00 €	10.854.000	Concepto retributivo	1,77%
OLAF Y RUBI, S.L. (5)	84.040,41 €	8.404.041	Otros	1,37%
TOTAL	**6.139.473,37 €**	**613.947.337**		100,00%

(1) Lenzatay, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás

(2) El administrador único de Inversiones Cannobio, S.L. es el accionista significativo de la Sociedad D. Francisco Javier Villalba Santa Cruz

(3) Asolo Inversiones, S.L. está controlada por los accionistas significativos de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina

(4) D. Liberto Campillo Molina es accionista significativo y directivo de la Sociedad (no Alta Dirección conforme a lo establecido en el Reglamento (UE) Nº 596/2014 y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo). El crédito a capitalizar se correspondió con el bonus que tiene reconocido en su contrato, correspondiente al ejercicio 2024. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

(5) Olaf y Rubí, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás

(6) D. Ruslan Eldarov es consejero de la Sociedad. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

(7) D. Gabriel López Rodríguez es consejero de la Sociedad. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

(8) D. Pedro Rodríguez Fernández es consejero de la Sociedad. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

(9) El titular originario de este crédito fue el ex consejero de la Sociedad D. Antonio Sainz Millán. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar. La cesión de este crédito a favor de Rux Hispánica, S.L. fue notificado a la Sociedad con posterioridad a la convocatoria de la Junta General de 28 de mayo de 2025.

(10) D. Michel Lallement es consejero y Presidente de la Sociedad. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

6.4. Detalles de las entidades que han contraído un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Acuerdos de no Enajenación

En relación a los acuerdos de enajenación, detalles de los aspectos siguientes: a) partes implicadas, b) contenido y excepciones del acuerdo y c) periodo de enajenación.

No existe ningún compromiso vigente de no transmisión de las acciones de la Sociedad.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA

8.1. Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión/ oferta.

A continuación, se incluye una tabla con la estimación de los gastos que asume Nyesa en relación con la emisión y admisión de las acciones:

	Importe (Euros)	% sobre la Emisión
	-	-
ITP & AJD, aranceles del Registro Mercantil, notarías y anuncios	30.161	0,16%
Tarifas Iberclear y Bolsas	16.031	0,09%
Tasas CNMV	4.000	0,02%
Otros [(1)]	0	0,00%
Total Gastos	**50.192**	**0,27%**

El porcentaje que representan estos gastos sobre el total de la emisión es de aproximadamente el 0,27 %. Como se menciona en el apartado 3.2 anterior, la ampliación aquí descrita no generó flujos de ingreso para Nyesa, al tratarse de una operación no dineraria.

La Sociedad no repercutió gastos a los suscriptores de las Acciones Emitidas, sin perjuicio de los gastos, corretajes y comisiones previstos expresamente en los folletos de tarifas de las Entidades Participantes de Iberclear en las que el suscriptor tenga depositada sus Acciones. Los gastos correspondientes a la primera inscripción de las Acciones Emitidas en el registro contable de anotaciones en cuenta fueron por cuenta de Nyesa.

Las entidades depositarias podrán aplicar comisiones por la administración y custodia de las Acciones Emitidas según las tarifas vigentes recogidas en sus folletos de tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a clientes. Estos folletos de tarifas se encuentran disponibles en la web de la CNMV y del Banco de España.

9. DILUCIÓN

9.1. Comparación de:

a) La participación en el capital social y los derechos de voto de los accionistas existentes antes y después de la ampliación de capital derivada de la oferta pública, en el supuesto de que los accionistas existentes no suscriban las nuevas acciones.

Los accionistas anteriores a la ejecución de este Aumento de Capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2025, vieron diluida su participación en un 45,59 %, pasando a representar un 54,41%.

Los accionistas anteriores a la ejecución de las dos ampliaciones de capital cuyas acciones van a ser admitidas a cotización vieron diluida su participación en un 60,69%, pasando a representar un 39,31%.

b) El valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la oferta pública (oferta de venta y/o ampliación de capital) y el precio de oferta por acción en la oferta pública.

El valor neto patrimonial por acción en la fecha del balance auditado más reciente antes del Aumento de Capital no dinerario (calculado con base en las cifras de los estados

financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 auditado) era de menos 0,00281 euros por acción negativos y el precio de oferta por acción del Aumento de Capital no dinerario fue de 0,01 euros por acción.

9.2. Cuando la participación de las accionistas existentes se diluya con independencia de que ejerzan su derecho de suscripción, porque parte de las acciones emitidas se reserven a determinados inversores, indicación de la dilución que experimentará la participación de los accionistas existentes en el supuesto que ejerzan su derecho (además de la situación inversa).

No procede

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros.

No procede.

10.2. Indicación de otra información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por los auditores legales y de si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

No procede.

Madrid, 15 de enero de 2026

_____

MICHEL LALLEMENT
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.