DOCUMENTO DE REGISTRO

15 de enero de 2026

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de enero de 2026.

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

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

[1] 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 este Documento de Registro.

INDICE

I. FACTORES DE RIESGO 6

1. Factores de Riesgo específicos de la Sociedad y del Grupo 6

(i) Riesgos de la posibilidad de liquidación e incertidumbres que comprometen su viabilidad. 6

(ii) Riesgo por la deuda vencida e impagada 8

(iii) Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo 9

(iv) Riesgo por operaciones con partes vinculadas 10

(v) Riesgo de tipo de cambio 10

(vi) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia 12

(vii) Riesgo de la posibilidad de resolución de la compraventa del activo hotelero denominado Hotel Cala Real. 13

(viii) Riesgo por la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en una disminución del Patrimonio Neto de la Sociedad. 13

(ix) Riesgo de daños 14

(x) Riesgo por las variaciones de tipo de interés 15

(xi) Pérdida de valor de los activos inmuebles 15

2. Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos 17

(i) Marco Regulatorio 17

(ii) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias 17

II. DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES 18

1. Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente 18

1. 1. Identificación de las personas responsables 18

1. 2. Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro 18

1. 3. Declaraciones o informes de expertos 18

1. 4. Información procedente de terceros 18

1. 5. Declaraciones sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente 19

2. Auditores de Cuentas 20

2. 1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la Información Financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional). 20

3. Factores de Riesgo 20

4. Información sobre el emisor 20

4. 1. Nombre legal y comercial del emisor 20

4. 2. Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia. 20

5. Descripción empresarial 21

5.1. Descripción breve de: a) las principales actividades clave del emisor; b) todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos Estados Financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos Estados Financieros auditados publicados. 21

5.1.1. Las principales actividades claves del emisor 22

5.1.2. Todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos Estados Financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos Estados Financieros auditados publicados. 35

5.2. Inversiones 46

5.2.1. Descripción de las inversiones importantes realizadas por el emisor desde la fecha de los últimos Estados Financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista 46

6. Información sobre Tendencias 50

6.1. Descripción de: a) las tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro; b) cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado Información Financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa; c) información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor, por lo menos durante el actual ejercicio. 50

7. Previsiones o estimaciones de beneficios 51

8. Órganos de administración, de gestión y de supervisión, y alta dirección 51

8.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto del emisor y desarrolladas al margen del emisor 51

8.2. Conflictos de intereses de los Órganos de Administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección 55

9. Accionistas principales 56

9.1. Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los Órganos de Administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, y cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del documento de registro o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa. 56

9.2. Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto 56

9.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declárese si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y descríbase el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo 57

9.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor 57

10. Operaciones con Partes Vinculadas 58

11. Información Financiera sobre los activos y pasivos, la posición financiera y las pérdidas y ganancias del emisor 62

11.1. Estados Financieros Anuales y Semestrales. 62

11.1.2. Otra Información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores 66

11.1.3. Información Financiera no extraída de los Estados Financieros auditados del emisor 66

11.2. Auditoría e Información Financiera anual 66

11.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje 68

11.4. Cambio significativo en la posición financiera del emisor 68

11.5. Información Financiera proforma 69

11.6. Política de dividendos. Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto 69

12. Información Adicional 69

12.1. Capital Social 69

12.1.1. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción 72

12.1.2. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital 72

13. Revelación de información reglamentaria 73

13.1. Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) nº 596/2014 durante los últimos 12 meses que sea pertinente en la fecha del folleto .. 73

i. Admisión a cotización de 601.950.881 acciones ordinarias de la Sociedad 73

ii. Publicación de Información Financiera Intermedia 73

iii. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas 73

iv. Publicación de Informe Financiero Anual 73

v. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas 73

vi. Resultados de la Junta General Extraordinaria de Accionistas 73
vii. Suscripción de acuerdos con LDA CAPITAL EUROPE 73
viii. Modificación de derechos de voto y capital social 73
ix. Resultados de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas 74
x. Modificación de derechos de voto y capital social 74
xi. Publicación de Información Financiera Intermedia 75
14. Contratos importantes 75
Resumen de (i) cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los 2 años inmediatamente anteriores a la publicación del Documento de Registro; y (ii) cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el grupo en la fecha del documento de registro. 75
14.1. Préstamo hipotecario concedido por Cajamar a Ejido Hotel, S.A. 75
14.2. Préstamos ICO concedido por Cajamar a Ejido Hotel, S.A. 75
14.3. Préstamo hipotecario concedido por La Caixa (Hotel Cala Real) 75
14.4. Póliza de crédito de Banco Sabadell, S.A. a Henara Gestora Global, S.L. 76
14.5. Préstamo hipotecario concedido por Quinto capital, S.L. vencido 76
14.6. Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. 76
14.7. Línea de Crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. 77
14.8. Línea de Crédito concedida por las sociedades AC7 Consultores de empresas, S.L., Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L. 77
14.9. Línea de Crédito concedida por Fotorenosol, S.L. 77
14.10. Acuerdo CBFP suscrito con LDA CAPITAL EUROPE, SL para la emisión de bonos convertibles en acciones 78
14.11. Acuerdo Warrants suscrito con LDA CAPITAL EUROPE, SL para la concesión de 142.250.513 opciones de compra 80
14.12. Compromiso de comercialización y transmisión de Créditos CO2 suscrito con Sierra Nevada, S.A. 81
15. Documentos disponibles 83

I. FACTORES DE RIESGO

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

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

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

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

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

(i) Riesgos de la posibilidad de liquidación e incertidumbres que comprometen su viabilidad.

A este respecto, el informe de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2024, las cuales constan publicadas en las rutas señaladas en el apartado 11.1 del presente Documento de Registro, incluye la siguiente incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento:

"Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.2) de las cuentas anuales 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 nota 2.2), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la

capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión."

En este entorno, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado originariamente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, y que posteriormente fue objeto de modificación mediante sentencia de 13 de abril de 2021, la cual adquirió firmeza en fecha 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2025 ascendía a 12.092 miles de euros con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

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

El plan de pagos de la deuda concursal se muestra a continuación, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2021, fecha en la que se produjo la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio. A efectos aclaratorios, a la fecha de inscripción del presente Documento de Registro, como al periodo terminado el 30 de junio de 2025, el plan de pagos se encuentra en el mes 56:

Euros	**mes 12**	**mes 24**	**mes 36**	**mes 48**	**mes 60**
	18/05/2022	**18/05/2023**	**18/05/2024**	**18/05/2025**	**18/05/2026**
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	**-**	**-**	**1.542.858**	**1.542.858**	**844.363**
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
Euros	**mes 72**	**mes 84**	**mes 96**	**mes 108**	**mes 120**
	18/05/2027	**18/05/2028**	**18/05/2029**	**18/05/2030**	**18/05/2031**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	**844.363**	**1.266.545**	**1.266.545**	**2.110.908**	**2.673.731**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

Cabe mencionar que los créditos privilegiados que constan en el cuadro anterior no se adhirieron a la Modificación del Convenio, y por tanto no quedaron sometidos al citado calendario. Por coherencia con la Ley Concursal, la Sociedad siempre ha considerado la atención de los créditos privilegiados antes que los créditos ordinarios, pero la realidad es que llegado el mes 36 (mayo de 2024) y mes 48 (mayo de 2025) el acreedor titular de los créditos privilegiados no reclamó el pago de los mismos, y no fueron atendidos por la Sociedad. No obstante, el Plan de Viabilidad actualizado de la Sociedad contempla la atención de los créditos privilegiados antes del mes 60 (mayo de 2026) que es cuando se atenderá el 10% de los créditos ordinarios.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a la fecha del presente Documento de Registro ascienden a 21 miles de euros frente a diferentes organismos públicos.

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

Asimismo, la viabilidad de la Sociedad también está supeditada al cumplimiento del Plan de Viabilidad para los ejercicios 2025-2027 cuyos hitos más significativos y necesidades de financiación externa constan detallados en el apartado 5.1.2.). 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.

En definitiva, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento tanto del Plan de Viabilidad 2025-2027, como del Convenio de Acreedores. El artículo 402.1 de la Ley Concursal establece que *"cualquier acreedor que estime incumplido el convenio en lo que le afecte podrá solicitar del juez la declaración de incumplimiento"*. La legitimación para solicitar al juez la declaración de incumplimiento que abriría la fase de liquidación de la Sociedad, le corresponde a cualquier acreedor que estime incumplido el convenio, en lo que le afecte. En el caso de Grupo Nyesa, las administraciones públicas y sus acreedores privilegiados y ordinarios podrían por tanto instar la declaración de incumplimiento en lo que les afecte. Una eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

(ii) Riesgo por la deuda vencida e impagada

La totalidad de la deuda financiera y no financiera del Grupo al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (incluyendo la deuda concursal y la deuda provisionada corriente y no corriente) ascendía a 49.100 miles de euros, de la cual se encontraba vencida e impagada un importe de 29.540 miles de euros. No obstante lo anterior, en fecha 23 de julio de 2025, el Órgano de Administración ejecutó un aumento de capital no dinerario por compensación de créditos vencidos y exigibles por importe de 18.527 miles de euros. En consecuencia, el saldo actualizado de la deuda del Grupo que se encuentra vencida y exigible asciende a 11.013 miles de euros, cuyo principal desglose es el siguiente:

- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas por importe de 3.085 miles de euros. Estos créditos no se adhirieron a la Modificación del Convenio, y por tanto no quedaron vinculados al mismo.

- Deuda vencida y exigible con garantía hipotecaria por importe de 1.776 miles de euros sobre la finca para eventos denominada Venta Reyes (Chinchón). El acreedor de esta deuda interpuso una demanda de ejecución, que no fue recurrida por el Grupo Nyesa, y por tanto se encuentra admitida a trámite dentro del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria a la fecha del Documento de Registro. Cabe esperar que la culminación del

citado procedimiento de ejecución conlleve la pérdida para el Grupo Nyesa del referido activo en compensación de la deuda.

▪ Deuda vencida y exigible frente a acreedores y proveedores corrientes posteriores al auto de la aprobación del Concurso de Acreedores por importe de 1.696 miles de euros.

▪ Deudas vencida y exigible con las diferentes administraciones públicas por importe de 1.380 miles de euros.

▪ Deudas con parte vinculada con compromiso de capitalización mediante aumento de capital no dinerario por compensación de crédito por importe de 2.456 miles de euros, que se corresponde con el precio pendiente de atender de la adquisición del 11% del capital social de Sierra Nevada, S.A. Véase mayor detalle en el apartado 5.2.1.(i).

▪ Otras deudas corrientes vencidas y exigibles por importe de 620 miles de euros.

Mediante la ejecución del Plan de Viabilidad (véase mayor detalle en el apartado 5.1.2.) 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 consolidación, compensaciones tributarias, etc., la Sociedad prevé reducir el importe de su deuda vencida y exigible hasta los 2.886 miles de euros, así como la atención de dicha 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 incumplimiento por parte de Grupo Nyesa de estos pagos podría tener distintas consecuencias: (i) la falta de atención de la deuda concursal podría suponer como se ha indicado en el factor de riesgo anterior, la apertura de la fase de liquidación del concurso; (ii) la falta de atención de las deudas con garantía hipotecaria, podrían conllevar la ejecución de tales garantías por parte de los acreedores hipotecarios, y por ende la pérdida de los activos dados en garantía; y (iii) la falta de atención de otras deudas podría conllevar el inicio de reclamaciones judiciales o procedimientos de apremio.

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

El fondo de maniobra[2] del Grupo Nyesa es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (Información Financiera no auditada) y el 31 de diciembre de 2024 (Información Financiera auditada) en 20.851 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 Sociedad. El fondo de maniobra del Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 (re-expresado y no auditado) asciende a 17.655 miles de euros negativos.

Sin perjuicio de lo anterior, la segunda ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos ejecutada por el Consejo de Administración en julio de 2025 por importe de 18.527 miles de euros redujo la exposición del Grupo a un fondo de maniobra negativo.

En todo caso la capacidad del Grupo Nyesa para cumplir con los compromisos financieros a corto plazo estará supeditado al cumplimiento del Plan de Viabilidad actualizado (véase apartado 5.1.2.) y a la obtención de la financiación necesaria para su ejecución.

[2] Fondo de maniobra: APM (Medida de Rendimiento Alternativo)

(iv) Riesgo por operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza un número significativo de operaciones vinculadas que pueden entrañar diversos riesgos desde el punto de vista jurídico y fiscal, al estar sometidas a un estricto régimen de transparencia, y que pueden plantear asimismo conflictos de interés.

Las operaciones vinculadas llevadas a cabo en el seno de Grupo Nyesa se realizan en condiciones de mercado, valiéndose para ello de tasaciones y valoraciones llevadas a cabo por expertos independientes. Tales operaciones son previamente sometidas y verificadas por la Comisión de Auditoría, y posteriormente aprobadas por el Consejo de Administración.

Al cierre el 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada), no existen deterioros registrados sobre operación con partes vinculadas.

La exposición al riesgo por operaciones con partes vinculadas se muestra en la siguiente tabla:

(Miles de €)	30 de junio de 2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada		
	Deudas con partes vinculadas	Total deudas Grupo Consolidado	%
Total deudas no corrientes	108,66	11.823,55	1%
Total deudas corrientes	23.486,46	37.276,84	63%
Total deudas a largo plazo y corto plazo	**23.595,12**	**49.100,39**	**48%**

Con respecto a las operaciones de adquisición, las transacciones con partes vinculadas han representado el 77 % del volumen de adquisiciones de suelo y solares de la cartera inmobiliaria del Grupo, el 100% de los instrumentos de patrimonio adquiridos (11% capital social de Sierra Nevada, S.A.) y la adquisición del activo denominado Hotel Cala Real perteneciente al área de prestación de servicios hoteleros, desde el cierre del ejercicio 2024 hasta el cierre al periodo terminado el 30 de junio de 2025.

En definitiva, la mayor parte de las operaciones llevadas a cabo por el Grupo Nyesa en el periodo reciente se han efectuado con partes vinculadas, y este hecho podría dar lugar a posibles inspecciones tributarias, ajustes de impuestos, la necesidad de cumplir con estrictas obligaciones de documentación, y puede asimismo conllevar el riesgo de que los accionistas mayoritarios consoliden su posición accionarial en perjuicio de los accionistas minoritarios.

(v) Riesgo de tipo de cambio

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo Nyesa tiene radicado su domicilio en Costa Rica y Rusia, y de forma habitual se suele operar en dólares estadounidenses o rublos, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar, el rublo, y la moneda habitual del Grupo Nyesa, esto es, el euro.

Las estimaciones tanto de entradas como de salidas de flujos correspondientes a los proyectos del Área Internacional, han sido convertidas al euro aplicando los tipos de cambio[3] a 30 de junio de 2025:

- Con respecto a los flujos de los proyectos de Costa Rica, se ha aplicado un tipo de cambio euro/US dólar de 1,1720.

[3] Existe una diferencia por error en los tipos de cambio utilizados en los Estados de Situación Financiera Consolidada al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (no auditados ni sujetos a revisión limitada) y difieren de los utilizados en este Documento de Registro.

- Con respecto a los flujos del Proyecto Narvskaia, se ha aplicado un tipo de cambio euro/rublo de 92,2672.

El tipo de cambio Euro/US dólar se ha obtenido de los tipos de cambios oficiales del Banco de España, si bien el tipo de cambio euro/rublo se ha obtenido de la web de Información Financiera datosmacro.expansion.com

Es cierto que el conflicto entre Rusia y Ucrania ha tenido un impacto considerable en los mercados financieros, incluida la volatilidad de los tipos de cambio. La incertidumbre geopolítica y las sanciones impuestas a Rusia han contribuido a la inestabilidad del rublo frente al euro. Por otro lado, el dólar estadounidense ha mantenido una posición relativamente más estable, lo que puede atribuirse a su estatus como moneda de reserva mundial y a la fortaleza de la economía estadounidense.

La volatilidad en el tipo de cambio euro/rublo no solo refleja el impacto directo del conflicto, sino también la percepción de riesgo y la confianza del mercado en las economías involucradas.

La siguiente tabla al periodo terminado el 30 de junio de 2025 analiza la sensibilidad de la cuenta de resultados y el Patrimonio Neto de la sociedad filial Nyesa Costa Rica, S.A. ante posibles fluctuaciones en los tipos de cambio del euro frente al dólar:

Periodo	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
30/06/2025	5	312	-
30/06/2025	10	596	1
30/06/2025	15	855	1
30/06/2025	20	1.093	1
30/06/2025	(5)	(345)	-
30/06/2025	(10)	(728)	(1)
30/06/2025	(15)	(1.157)	(2)
30/06/2025	(20)	(1.639)	(2)

miles de €

La siguiente tabla al periodo terminado el 30 de junio de 2025 analiza la sensibilidad de la cuenta de resultados y el Patrimonio Neto de la sociedad filial Marma, S.A. ante posibles fluctuaciones en los tipos de cambio del euro frente al rublo:

Periodo	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
30/06/2025	5	(36)	3
30/06/2025	10	(68)	6
30/06/2025	15	(98)	9
30/06/2025	20	(125)	12
30/06/2025	(5)	39	(4)
30/06/2025	(10)	83	(8)
30/06/2025	(15)	132	(12)
30/06/2025	(20)	188	(18)

miles de €

La exposición al riesgo por tipos de cambios con respecto al euro al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado si sujeto a revisión limitada) se muestra en la siguiente tabla:

Sociedad filial:	Moneda	Patrimonio Neto individual (en miles moneda local)	Tipo de cambio aplicado	Exposición en miles de euros
Marma, S.A.	Rublo	69.202,20	92,2672	750,02
Nyesa Costa Rica, S.A.	Dólares	(7.683,60)	1,172	(6.555,97)

En consecuencia, la evolución de los tipos de cambio podría tener un impacto significativo en los flujos (tanto de salidas como de entradas) previstos en el Plan de Viabilidad (véase apartado 5.1.2.). A este respecto, la Sociedad no tiene contratadas coberturas de tipo de cambio.

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

La actividad del Grupo Nyesa se viene desarrollando en parte en Costa Rica y en Rusia a través de los proyectos en dichos países.

Conviene destacar en este apartado el importante deterioro registrado sobre el proyecto del Grupo Nyesa denominado Narvskaia, sito en Moscú, derivado de los cambios normativos establecidos por el Gobierno de la Federación de Rusia en el marco del conflicto bélico existente. Los efectos provocados por esta situación han significado la progresiva depreciación del valor del referido proyecto, que en los últimos tres ejercicios económicos ha pasado de una valoración de 11.061 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, a 492 miles de euros al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2025. Véase mayor detalle en el apartado 5.1.1.c.)

La Sociedad declara que ninguna de las filiales del Grupo Nyesa, en especial la mercantil rusa Marma, S.A., ni ninguno de sus consejeros, ni administradores, ni accionistas significativos, están incluidos en la relación de personas físicas o jurídicas elaborada por la Unión Europea (UE) sujetas a inmovilización de fondos y recursos económicos, como consecuencia de las acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania. Tampoco se encuentran afectados por la normativa de la Unión Europea (UE) en materia de sanciones vinculadas a la invasión de Ucrania por Rusia, tales como el Reglamento (UE) n.º 833/2014 del Consejo, y sus sucesivas modificaciones, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania, ni por los sucesivos paquetes de medidas sancionadoras acordados por la UE desde la invasión rusa de Ucrania, desde 2022 y hasta la actualidad.

En la siguiente tabla se refleja el impacto del Área Internacional (las filiales Nyesa Costa Rica, S.A. y Marma, S.A.) sobre el activo y pasivo consolidado y la cifra de negocios consolidada del Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada):

Exposición (en miles de euros) No auditado ni sujeto a revisión limitada.	*Nyesa Costa Rica, S.A.*	*%*	*Marma, S.A.*	*%*	*Grupo*
Total, activos *(*)*	2.430,12	4,59%	1.438,81	2,72%	52.903,79
Total, pasivos	269,14	0,55%	786,60	1,60%	49.100,39
Cifra de negocios	-	-	1.282,86	32,51%	3.946,18

(*) Importe del activo según los Estados de Situación Financiera Individual de Nyesa Costa Rica, S.A. y Marma, S.A., excluyendo los efectos del proceso de Consolidación Financiera (plusvalías latentes).

En la siguiente tabla se refleja el impacto del Área Internacional (las filiales Nyesa Costa Rica, S.A. y Marma S.A.) sobre el activo y pasivo consolidado y la cifra de negocios consolidada del Grupo Nyesa al periodo terminando el 31 de diciembre de 2024 (auditado):

Exposición (en miles de euros) Auditado	*Nyesa Costa Rica, S.A.*	*%*	*Marma, S.A.*	*%*	*Grupo*
Total, activos *(*)*	2.434,80	6,10%	1.304,20	3,27%	39.890,89
Total, pasivos	288,29	0,65%	857,88	1,93%	44.380,52
Cifra de negocios	-	-	2.015,87	43,91%	4.590,41

(*) Importe del activo según los Estados de Situación Financiera Individual de Nyesa Costa Rica, S.A. y Marma, S.A., excluyendo los efectos del proceso de Consolidación Financiera (plusvalías latentes).

En consecuencia, cambios en la situación económica, política o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera. Cabe precisar que este riesgo se viene materializando en el Grupo Nyesa en los últimos ejercicios en su negocio ubicado en Rusia (tal y como se ha indicado al comienzo de este apartado), dado que el riesgo del país de Rusia es actualmente muy elevado, habida cuenta del conflicto bélico en el que se encuentra inmerso.

(vii) Riesgo de la posibilidad de resolución de la compraventa del activo hotelero denominado Hotel Cala Real.

El Grupo Nyesa es titular del activo denominado Hotel Cala Real (véase mayor detalle en el apartado 5.1.1.d) que se encuentra gravado con una condición resolutoria a favor de Pablo Rica 11, S.L. (propietario anterior a las sociedades que vendieron este hotel al Grupo Nyesa), mediante la cual se garantiza el importe de 2.100 miles de euros, que se corresponde con el pago aplazado, que ha de ser atendido por el Grupo Nyesa en cinco plazos: el 30 de noviembre de 2025 (fueron ya atendidos 150 miles de euros), el 30 de abril de 2026 (350 miles de euros), el 30 de noviembre 2026 (500 miles de euros), el 30 de noviembre 2027 (550 miles de euros) y el 30 de noviembre 2028 (550 miles de euros)

Un eventual incumplimiento por parte de Grupo Nyesa de cualquiera de estos pagos facultaría al acreedor Pablo Rica 11, S.L. a resolver la compraventa de este activo, lo cual conllevaría el reconocimiento de la pérdida del valor razonable de este activo en el momento en el que se produjera la eventual resolución contractual. El valor razonable al periodo terminado el 30 de junio de 2025 del activo denominado Hotel Cala Real asciende a 10.410 miles de euros. En consecuencia, la posible pérdida que asumiría el Grupo Nyesa en caso de resolución por impago, sería por un importe equivalente, más los posibles gastos de adecuación que se hayan generado hasta el momento en el que se produjera la eventual resolución contractual. La situación actual de puesta en funcionamiento de este activo implica la inexistencia de ingresos recurrentes en la actualidad.

(viii) Riesgo por la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en una disminución del Patrimonio Neto de la Sociedad.

El Grupo Nyesa viene acumulando en los últimos ejercicios económicos pérdidas de explotación recurrentes que han tenido por consecuencia la disminución paulatina de su Patrimonio Neto. Este extremo fue puesto de manifiesto por el auditor de la Sociedad en sus informes de auditoria

relativos tanto a las cuentas anuales individuales como consolidades del ejercicio 2024. El Patrimonio Neto del Grupo Consolidado es positivo por importe de 3.803 miles de euros al periodo terminado el 30 de junio de 2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada (3.990 miles de euros negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 (re-expresado no auditado ni sujeto a revisión limitada), y 4.490 miles de euros negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 (auditado).

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 21.733 miles de euros y su capital social era de 15.976 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) de la LSC, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución, aun a pesar de la referida disminución de su Patrimonio Neto en los últimos ejercicios.

Cabe mencionar la existencia de sociedades filiales del Grupo Nyesa que se encuentran en situación de desequilibrio patrimonial al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada), como se muestra en la siguiente tabla:

Sociedad filial:	Moneda	Capital social (en miles moneda local)	Patrimonio Neto individual (en miles moneda local)	Tipo de cambio aplicado	Exposición en miles de euros
Nyesa Costa Rica, S.A.	Dólares	61,09	(7.683,60)	1,172	(6.555,97)
Nyesa Real Estate, S.L.	Euros	5.955,24	2.670,37	1,000	2.670,37

Las existencias de sociedades filiales del Grupo Nyesa en causa de disolución al periodo terminado el 30 de junio de 2025 a nivel individual puede provocar la necesidad de destinar recursos económicos adicionales, lo que implicaría un aumento en las necesidades de financiación de la Sociedad.

(ix) Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo Nyesa están expuestos al riesgo genérico de daños. Los activos en fase de explotación por parte del Grupo cuentan con las siguientes coberturas:

Activo	Cobertura
Hotel Ejido	Continente: 4.052 miles de euros Contenido: 1.941 miles de euros Responsabilidad civil: 1.220 miles de euros
Hotel Cala Real	En fase de contratación, dada su reciente adquisición y que este activo se encuentra cerrado en la actualidad.
Proyecto Narvskaia	Riesgo de daños: 3.987 miles de euros (423.000 miles de rublos) Riesgo por impago de alquileres: 641 miles de euros (68.000 miles de rublos) Responsabilidad civil: 537 miles de euros (57.000 miles de rublos).

Los referidos activos se corresponden con los únicos que se encuentran asegurados por el Grupo Nyesa, pues se corresponden con aquellos que están siendo explotados de manera directa por el Grupo. El resto de activos no se encuentran asegurados por tratarse de suelos pendientes de desarrollo, o bien porque la responsabilidad de su contratación recae sobre terceros (por ejemplo las cooperativas de viviendas en el caso de las promociones gestionadas por Henara

Gestora Global, S.L., o las respectivas comunidades de propietarios en el caso de las plazas de aparcamiento de las cuales es titular el Grupo Nyesa).

Si se produjeran daños no asegurados total o parcialmente, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, éstos afectarían directamente en la inversión realizada en el activo afectado, así como en los ingresos previstos en relación con el mismo. Además, el Grupo Nyesa podría ser declarado responsable de la reparación de los daños causados por riesgos no asegurados total o parcialmente.

(x) Riesgo por las variaciones de tipo de interés

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

Este riesgo tuvo su entidad para el Grupo Nyesa hasta el pasado mes de marzo de 2025, momento en el cual se llevó a cabo la dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules, y con ello se canceló el préstamo hipotecario que recaía sobre este inmueble. Dicho préstamo estaba referenciado al Euribor más un diferencial, y tenía un importante peso específico en el total de la deuda financiera de la Sociedad.

La deuda que mantiene el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2025 que está afecta a posibles variaciones por tipo de interés está limitada únicamente al préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre el activo denominado Hotel Cala Real. Las condiciones financieras del resto de la deuda del Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2025 mantienen condiciones a tipo fijo.

(xi) Pérdida de valor de los activos inmuebles

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

El deterioro registrado sobre los activos inmobiliarios del Grupo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 auditado es el siguiente:

DENOMINACIÓN DE ACTIVOS (EN EUROS)	COSTE ADQUISICIÓN	DETERIORO Y AMORTIZACIÓN	VALOR RAZONABLE 31/12/2024
Aparcamientos	**148.523**	**(39.523)**	**109.000**
Palau Nou (Barcelona)			
Cartera de suelo	**19.043.905**	**(10.539.607)**	**8.504.298**
Bosch Monteserrada	15.223		15.223
San Martín de Valdeiglesias	94.391	(71.391)	23.000
Mérida, Vivienda tipo VPO	214.884	(31.884)	183.000
Alboraya, suelo no urbanizable	51.961	(4.961)	47.000
Masalaves, no urbanizable	64.941	(8.941)	56.000
Lerma, Suelo urbanizable sectorizado	13.634	(9.634)	4.000
Húmanes de Mohernando, suelo urbanizable sect.	256.913	(108.913)	148.000
Betrén, suelo urbano consolidado	1.225.464	(145.964)	1.079.500
Coste de Peleas, suelo urbano consolidado	143.382	(46.382)	97.000
Campanilla, suelo urbano consolidado	197.833	(21.833)	176.000
Maqueda, suelo urbano consolidado	87.464	(24.464)	63.000
Recas, suelo urbano consolidado	744.110	(153.110)	591.000
Torrelavega, suelo urbano sectorizado	522.361	(85.361)	437.000
Villarubia de Santiago, urbanizable sectorizado	64.350	(19.350)	45.000
Villamantilla, suelo urbano no consolidado	145.399	(33.399)	112.000
Los Garrés (Murcia), suelo urbano consolidado	512.500	-	512.500
La Playa (Costa Rica)	14.689.095	(9.774.020)	4.915.075
Oficinas, locales comerciales y plaza de aparcamiento	**22.232.548**	**(11.294.748)**	**10.937.800**
Torres de Hércules (los Barrios) (*)	21.967.748	(11.294.748)	10.673.000
Local comercial en construcción (Madrid)	264.800	-	264.800
Naves industriales	**61.010.000**	**(60.517.843)**	**492.157**
Narvskaia (Moscú)			
Hoteles	**8.978.189**	**(4.108.189)**	**4.870.000**
Ejido Hotel	7.472.024	(3.822.024)	3.650.000
Hotel Posidonia (*)	1.506.165	(286.165)	1.220.000
Finca para eventos	**2.844.202**	**(724.202)**	**2.120.000**
Venta Reyes (Chichón)			

(*) Activos inmobiliarios que no pertenecen a la cartera inmobiliaria del Grupo al periodo terminado el 30 de junio de 2025.

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024. Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman, Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) y CORE.XP LLC. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Cabe indicar que los activos inmobiliarios ubicados dentro del territorio nacional de la Federación Rusa están afectos a las restricciones políticas y económicas promovidas por el gobierno de la Federación Rusa tras el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, la venta de activos con propiedad en empresas de países no amistosos tiene una tasa de penalización de al menos 60% del valor de mercado de los activos al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 tras la última modificación aprobada por el gobierno de la Federación Rusa con respecto a la legislación existente al cierre del ejercicio anterior (50% de penalización al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente las empresas de países no amistosos que abandonen el mercado ruso deben pagar una contribución adicional equivalente al 35% del valor de mercado total de los activos que se venden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 tras la última modificación aprobada por el gobierno de la Federación Rusa con respecto a la legislación existente al cierre del ejercicio anterior (15% de penalización al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023). En consecuencia, el valor razonable de los activos que mantiene el Grupo dentro del territorio nacional de la Federación Rusa ha sufrido una caída de valor del entorno al 95% desde la iniciación del conflicto bélico al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024.

Por todo lo anterior, en caso de una posible desinversión del activo inmobiliario ubicado en Rusia o de la sociedad filial del Grupo Nyesa, Marma, S.A., tenedora del activo inmobiliario, conllevaría que el Grupo Nyesa únicamente podría obtener el 5% del valor de mercado de la posible desinversión, la cual se encuentra valorada al cierre del periodo el 30 de junio de 2025 en 492 miles de euros, correspondiente con el valor de mercado de activo inmobiliario una vez descontada las respectivas penalizaciones.

2. Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos

(i) Marco Regulatorio

La actividad de Grupo Nyesa está sujeta, además de a las normas generales tales como la Ley de Sociedades de Capital (LSC), el Código Civil o la Ley Hipotecaria, a la legislación específica de su sector y actividad, tales como la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), la Ley de Propiedad Horizontal o la Ley Arrendamientos Urbanos (LAU). Véase mayor detalle acerca de la legislación conforme a la que opera la Sociedad en el apartado 4.2. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas.

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

(ii) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO DE ACCIONES

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

1. 1. Identificación de las personas responsables

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

Don Michel Lallement, está facultado para suscribir el presente Documento de Registro, en su calidad de Presidente Ejecutivo, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Manuel Hernández Antolín, de fecha 20 de febrero de 2025, con el número 1.067 de su protocolo, así como en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en sus reuniones de 4 de junio y 23 de julio de 2025.

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

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

1. 3. Declaraciones o informes de expertos

No existen declaraciones o informes de expertos distintos a los señalados en el apartado 1.4.

1. 4. Información procedente de terceros

El presente Documento de Registro recoge información relativa a los informes de valoración independientes de las existencias e inversiones inmobiliarias de la Sociedad y su Grupo llevados a cabo por sociedades de valoración, la mayoría de las cuales están homologadas e inscritas en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España (en tales casos, se indica a continuación), y que son:

- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., con domicilio en Paseo de la Castellana, 81, 2ª planta, Madrid, con CIF A-86317567, homologada por el Banco de España con número de registro 4632.

- CORE.XP LLC, con domicilio en Bld. 1, 21, 1st Krasnogvardeisky, Moscú, con código de identificación 7714624720, no homologada por el Banco de España. Originariamente el Grupo Nyesa designó a CB Richard Ellis LLC para la valoración de sus activos en Moscú (Rusia), si bien en 2022 el negocio de CBRE en Rusia fue adquirido por la dirección rusa y pasó a operar bajo la marca CORE.XP.

- Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) con domicilio en Avda. de Europa, 19, edif. 2 1ºD, Pozuelo de Alarcón (Madrid), con CIF A-78116324, homologada por el Banco de España con número de registro 4315.

- Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio en Calle José Abascal, 44, Madrid, con CIF A-59307777, homologada por el Banco de España con número de registro 4404.

- Castellana Forensics, S.L., con domicilio en Calle José Miguel Guridi 84, Madrid, con CIF B-09966755, no homologada por el Banco de España.

- Krata S.A., con domicilio en Calle en Paseo de las Delicias, 5, Sevilla, con CIF A-41176934, homologada por el Banco de España con número de registro 4323.

- Taxacions i Valoracions Inmobiliaries, cuyos informes fueron realizados por el Arquitecto técnico y Perito Tasador Rafael Nadal Castellví, Colegiado nº 441 en el colegio de Arquitectos Técnicos de Lérida, con NIF 40889054E, domicilio profesional en Calle Estany d'Ivars nº 8, Lérida, no homologado por el Banco de España.

- Instituto de Valoraciones, S.A. (VALUM), con domicilio en Avenida de Europa, 26, edificio 1 3º, Pozuelo de Alarcón (Madrid), con CIF A-85872646, homologada por el Banco de España con número de registro 4498.

- Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. con domicilio en Paseo de la Castellana, 164, entreplanta, Madrid, con CIF A-80884372, homologada por el Banco de España con número de registro 4455.

- Agrupación Técnica del Valor (ATV), S.A., con domicilio en Calle Velázquez, 157, 1º, Madrid, con CIF A-87467361, homologada por el Banco de España con número de registro 4633.

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

Se deja constancia de que:

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

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

(c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.

(d) El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

2. Auditores de Cuentas

2. 1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la Información Financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

Las Cuentas Anuales Individuales y Cuentas Anuales Consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 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.

3. Factores de Riesgo

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

4. Información sobre el emisor

4. 1. Nombre legal y comercial del emisor

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

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

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

Nyesa está provista de identificador de entidad jurídica (Código LEI) 959800V35MGZXBNZP485

El teléfono de contacto de la Sociedad es el 91 308 11 38.

La página web corporativa de Nyesa es www.nyesa.com [4]. Se hace constar expresamente que la información incluida en esta página web no forma parte del presente Documento de Registro a menos que se incorpore por referencia.

La Sociedad es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima y se rige, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), así como la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.

En relación con la normativa inmobiliaria general de aplicación a las actividades de Nyesa, además de la legislación general civil (Código Civil) e hipotecaria, (Ley Hipotecaria) merecen destacarse determinadas normas relativas a la construcción, la propiedad horizontal, los

[4] 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 este Documento de Registro.

arrendamientos y la compraventa de viviendas. Debe tenerse en cuenta la legislación propia de la Comunidad Autónoma en cuestión:

- En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ("LOE"), impone determinadas obligaciones y responsabilidades, entre otros, a los promotores y constructores de edificaciones en su condición de agentes de la edificación. En relación con la actividad de promoción, la ley establece un período de responsabilidad por daños frente a propietarios y terceros adquirentes desde la recepción de la obra; período cuya duración depende de la naturaleza de los daños (anual respecto de daños que afecten a elementos de terminación o acabado, trienal respecto de daños que afecten a la habitabilidad y decenal respecto de daños estructurales). Es importante subrayar que el régimen de responsabilidad del promotor es objetivo y no se basa en la culpa. El promotor responde, junto a otros agentes o no según el caso, "*en todo caso*" (sin perjuicio, naturalmente, de eventuales derechos de repetición contra otros agentes).
  La LOE ha sido completada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).
- En materia de propiedad horizontal (división horizontal de edificios), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, ley que tiene la finalidad de ordenar el régimen de concurrencia de diversos derechos de diferentes titulares sobre un mismo complejo inmobiliario.
- Respecto a los contratos de arrendamiento de naturaleza urbana, se rigen por las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (sin perjuicio de la vigencia, en algunos casos, de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 o del Real Decreto Ley 2/1985) y, supletoriamente, por el Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil es aplicable en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.
- Por lo que respecta al régimen de adquisición de inmuebles, además de la LOE es destacable (junto con la normativa general sobre protección de consumidores y prevención del blanqueo de capitales, y la específica en la materia contenida en las leyes de vivienda promulgadas por algunas comunidades autónomas) la Ley 20/2015, de 14 de julio que impone ciertas obligaciones a los promotores/vendedores de inmuebles en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (obligaciones que buscan la garantía del adquirente).

5. Descripción empresarial

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

5.1.1. Las principales actividades claves del emisor

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

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

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente, se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Nyesa en vigor a fecha del presente Documento de Registro, teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

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

	30/06/2025 (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hotelero	Área Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
+	Importe Neto de la Cifra de negocios	1.220.000,00	142.427,22	1.300.887,50	1.282.864,69	-	3.946.179,41
+	Otros Ingresos de Explotación	39.751,71	-	-	-	-	39.751,71
	Total Ingresos de la Explotación	**1.259.751,71**	**142.427,22**	**1.300.887,50**	**1.282.864,69**	**-**	**3.985.931,12**
-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
-	Aprovisionamientos	-	-	(144.911,01)	(39.445,80)	-	(184.356,81)
-	Gastos de personal	-	-	(236.015,69)	(669.424,19)	(451.343,90)	(1.356.783,78)
-	Otros Gastos Explotación	-	-	(351.702,83)	(647.698,05)	(760.366,55)	(1.759.767,43)
-	Amortizaciones	-	-	(85.700,86)	-	-	(85.700,86)
-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	592.022,08	-	-	-	592.022,08
-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	2.999,98	-	-	-	2.999,98
-	Otros resultados	-	-	-	-	434.086,59	434.086,59
	Total, Gastos de la Explotación	**-**	**595.022,06**	**(818.330,39)**	**(1.356.568,04)**	**(777.623,86)**	**(2.357.500,23)**
	Resultado de Explotación	**1.259.751,71**	**737.449,28**	**482.557,11**	**(73.703,35)**	**(777.623,86)**	**1.628.430,89**
+	Ingresos Financieros	-	989.856,12	-	1.290,30	108,78	991.255,20
-	Gastos Financieros	-	(154.987,05)	(60.446,23)	(7.037,68)	(1.817.443,16)	(2.039.914,12)
	Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	-
	Resultado por variación de valor de instrumentos a valor razonable (neto)	-	-	-	-	-	-
	Resultado Financiero	**-**	**834.869,07**	**(60.446,23)**	**(5.747,38)**	**(1.817.334,38)**	**(1.048.658,92)**
	Resultados antes de Impuestos	**1.259.751,71**	**1.572.318,35**	**422.110,88**	**(79.450,73)**	**(2.594.958,24)**	**579.771,97**
	Activos del segmento	5.226.972,53	2.229.000,00	14.010.569,45	5.598.022,25	25.839.222,59	52.903.786,82
	Pasivos del segmento	(1.353.910,07)	(2.308.784,80)	(11.739.248,94)	(1.055.739,59)	(33.686.498,78)	(49.100.392,60)

	Ejercicio 2024 (euros) auditado	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hotelero	Área Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
+	Importe Neto de la Cifra de negocios	-	581.650,69	1.992.892,75	2.015.865,00	-	4.590.408,44
+	Otros Ingresos de Explotación	104.352,56	-	381,65	139.255,00	-	243.989,21
	Total Ingresos de la Explotación	**104.352,56**	**581.650,69**	**1.993.274,40**	**2.155.120,00**	**-**	**4.834.397,65**
-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
-	Aprovisionamientos	-	99.000,00	(424.720,12)	(105.990,00)	-	(431.710,12)
-	Gastos de personal	-	-	(422.588,98)	(1.030.947,15)	(886.519,53)	(2.340.055,66)
-	Otros Gastos explotación	-	-	(602.926,46)	(984.438,27)	(824.817,80)	(2.412.182,53)
-	Amortizaciones	-	-	(117.387,33)	-	(1.012,92)	(118.400,25)
-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	146.528,22	246.155,08	-	-	392.683,30
-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(3.757.015,13)	(140.276,13)	(24.722,04)	-	(3.922.013,30)
-	Otros resultados	-	(133.524,40)	(86.200,30)	-	(119.692,36)	(339.417,06)
	Total, Gastos de la Explotación	**-**	**(3.645.011,31)**	**(1.547.944,24)**	**(2.146.097,46)**	**(1.832.042,61)**	**(9.171.095,62)**
	Resultado de Explotación	**104.352,56**	**(3.063.360,62)**	**445.330,16**	**9.022,54**	**(1.832.042,61)**	**(4.336.697,97)**
+	Ingresos Financieros	-	-	-	9.624,00	152,12	9.776,12
-	Gastos Financieros	-	(590.726,73)	(174.306,88)	(14.267,00)	(639.778,68)	(1.419.079,29)
	Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	-
	Resultado por variación de valor de instrumentos a valor razonable (neto)	-	-	-	-	(44,83)	(44,83)
	Resultado Financiero	-	**(590.726,73)**	**(174.306,88)**	**(4.643,00)**	**(639.671,39)**	**(1.409.348,00)**
	Resultados antes de Impuestos	**104.352,56**	**(3.654.087,35)**	**271.023,28**	**4.379,54**	**(2.471.714,00)**	**(5.746.045,97)**
	Activos del segmento	3.898.404,43	14.122.000,00	3.650.000,00	5.617.829,38	12.602.661,05	39.890.894,86
	Pasivos del segmento	(633.613,34)	(11.568.573,48)	(3.317.821,56)	(1.146.169,95)	(33.686.498,78)	(50.352.677,11)

a) Área Inmobiliaria

En la actualidad dicha área está centrada en la gestión de activos (propios y de terceros bajo la fórmula de prestación de servicios) en lo que se refiere tanto a desarrollo de suelo como a promoción inmobiliaria.

El Grupo Nyesa cuenta con la filial denominada Henara Gestora Global, S.L., especializada en la gestión de cooperativas de viviendas y que cuenta con una valiosa experiencia, y con varios proyectos en curso. En su calidad de gestora, esta filial presta un asesoramiento integral, tanto técnico, como jurídico y financiero, a las sociedades cooperativas de viviendas, que son las que asumen el papel de promotor inmobiliario en la modalidad de autopromoción. Por los servicios prestados Henara Gestora Global, S.L. percibe unos honorarios de gestión.

Igualmente cabe mencionar que el Grupo Nyesa cuenta con una cartera inmobiliaria tanto finalista como para el desarrollo, que en la actualidad está conformada por los siguientes activos:

Núm.	Provincia	Localidad	Clasificación (*)	Uso	Uds (**)	m2 de suelo	m2 edificable
1	Toledo	Recas	Urbano consolidado	Residencial	49-50	2978,00	4484,87
2	Toledo	Recas	Urbano consolidado	Residencial	41-42	2481,00	3736,39
3	Madrid	Villamantilla	Urbano no consolidado	Residencial	5	1254,00	1500,00
4	Málaga	Campanillas	Urbano consolidado	Residencial	3	755,23	1150,00
5	Toledo	Villarrubia de Santiago	Urbanizable sectorizado	Residencial	40	10649,00	7986,75
6	Toledo	Maqueda	Urbano no consolidado	Residencial	12	5116,00	1482,37
7	Toledo	Maqueda	Urbano no consolidado	Residencial	12	4778,00	1384,62
8	Cantabria	Torrelavega	Urbano-Urbanizable sectorizado	Residencial + Industrial	18 + 1	15765,75	8530,81
9	Badajoz	Corte de Peleas	Urbano consolidado	Residencial	20	2030,00	3654,00
10	Lleida	Betrén	Urbano consolidado	Hotelero	1	657,00	1630,20
11	Badajoz	Mérida	Vivienda	asimilable a VPO	1	143,00	134,00
12	Guadalajara	Humanes de Mohernando	Urbanizable sectorizado	Residencial	150	66224,00	17549,36
13	Valencia	Alboraya	No urbanizable			2882,00	0,00
14	Burgos	Lerma	Urbanizable sectorizado	Residencial VPO	22	7166,69	2574,88
15	Valencia	Massalavés	No urbanizable			8739,06	0,00
16	Murcia	Murcia -Los Garres	Urbano consolidado	Residencial + Comercial	60	2009,16	7562,81
17	Murcia	Murcia -Los Garres	Urbano consolidado	Residencial	12	627,23	1261,94
18	Toledo	Sto Domingo- Caudilla	Urbanizable	Residencial		Proindiv.: 62,95% de 10542	A determinar
19	Toledo	Gerindote	Vivienda	Libre	1	901,00	404,00
20	Castellón	Almazora	Urbanizable	Industrial	1	16702,00	12535,00
21	Badajoz	Mérida	Urbano consolidado	Comercial	1	Proindiviso: 50% de 6450	3150,00

(*) *Clasificación* : estado de desarrollo urbanístico con el que aparece en el Plan General o Normas Subsidiarias del municipio en cuestión.
1.*"No urbanizable"* o *"rústico"*: no permite edificación, solo la asociada a la explotación agrícola-ganadera que se planteara.
2. *"Urbanizable"*: puede desarrollarse urbanísticamente hasta obtener solares. Subclasificación:
2.a. *"Urbanizable no sectorizado"*: suelo de reserva que pasaría a sectorizado mediante convenio con la Administración.
2.b. *"Urbanizable sectorizado"*: puede desarrollarse porque ya tiene los parámetros fijados. Tras planeamiento de desarrollo, reparcelación y urbanización termina resultando en solares.
3.*"Urbano consolidado"*: es la ciudad o población como la conocemos y técnicamente cuenta con viario, alumbrado, suministro de agua y alcantarillado.
4. *"Urbano no consolidado"*: suelo de población que se ha desarrollado pero que ha quedado obsoleto, o ha crecido de forma irregular, por lo que precisa de una reordenación y dotación de servicios acordes. Se desarrollan de manera similar a los urbanizables sectorizados

(**) Número de viviendas, locales, oficinas, etc. que se estiman construir, bien por indicación expresa de planeamiento, bien por criterios comerciales

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Inmobiliaria para los periodos del primer semestre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	**30 de junio de 2025**	**Var.% jun-25 Vs jun-24**	**30 de junio de 2024**
Importe neto de la cifra de negocios	1.220.000,00	-	-
Otros ingresos de la explotación	39.751,71	(24,30%)	52.513,01
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	**1.259.751,71**	**2.298,93%**	**52.513,01**
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.259.751,71**	**2.298,93%**	**52.513,01**
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.259.751,71**	**2.298,93%**	**52.513,01**
Total, activos área inmobiliaria	**5.226.972,53**	**61,20%**	**3.242.523,33**
Total, pasivos área inmobiliaria	**(1.353.910,07)**	**46,50%**	**(924.189,39)**

La principal variación de la cifra de negocios del periodo terminado el 30 de junio de 2025 con respecto al periodo terminado el 30 de junio de 2024 se debe a la incorporación en la cifra de negocios de los honorarios de gestión de cooperativas gestionadas por la filial del Grupo Henara Gestora Global, S.L. (en la actualidad se están gestionando dos cooperativas de viviendas) por

importe de 1.220 miles de euros. Si bien cabe mencionar que tras la transmisión de 118 participaciones sociales de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L. representativas del 3,93% de su capital social, por importe de 299 miles de euros, el Grupo Nyesa dejó de tener la mayoría de su capital social, y por tanto dejará de integrarse por el método de integración global y pasará a integrarse por el método de la participación, en consecuencia, los ingresos y gastos generados con posterioridad a la pérdida del control de la filial, dejará de integrarse en la partida de importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Resultados Consolidada y aparecerá en la partida de participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación de la Cuenta de Resultados Consolidada..

La principal variación del total activo del periodo terminado el 30 de junio de 2025 con respecto el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se debe principalmente a las adiciones sobre fincas y solares ejecutadas en el primer semestre de 2025.

La variación del total pasivo del periodo terminado el 30 de junio de 2025 con respecto el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se debe principalmente a la incorporación de los precios de compra diferidos sobre los activos inmobiliarios adquiridos durante el primer semestre de 2025.

A este respecto, el Grupo Nyesa canceló 18.527 miles de euros mediante la ejecución de la ampliación de capital aprobada el 24 de junio de 2025 que fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de septiembre de 2025 (con posterioridad por tanto al periodo terminado el 30 de junio de 2025), y quedan pendientes deudas con compromiso de capitalización que se identifican en el apartado 12.1.

b) Área Patrimonial:

Área destinada al alquiler y explotación de activos, a la fecha de publicación del presente Documento de Registro, esta Área Patrimonial está conformada por los siguientes activos:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m² / unidades	Valor (miles de euros) al 30-06-2025	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	109	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Venta Reyes (Chinchón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.120	(1.776)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

Respecto al activo denominado Venta Reyes, el Grupo Nyesa fue conocedor en fecha 12 de septiembre de 2024 de una demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por Quinto Capital, S.L en reclamación por impago de una deuda hipotecaria por importe de 1.776 miles de euros más costas e intereses, que no fue recurrida por el Grupo Nyesa, y por tanto se encuentra admitida a trámite dentro del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria a la fecha del Documento de Registro. Cabe esperar que la culminación del citado procedimiento de ejecución conlleve la pérdida para el Grupo Nyesa del referido activo en compensación de la deuda.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o

mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Patrimonial para los periodos del primer semestre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	**30 de junio de 2025**	**Var.% jun-25 Vs jun-24**	**30 de junio de 2024**
Importe neto de la cifra de negocios	142.427,22	(54,32%)	311.798,24
Otros ingresos de la explotación	-	(100,00%)	210.000,00
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	**142.427,22**	**(72,70%)**	**521.798,24**
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	592.022,08	**-**	-
Variación del valor razonable de las inv. Inmobiliarias	2.999,98	**-**	-
Otros resultados	-	(100,00%)	(282.000,00)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**595.022,06**	**(311,10%)**	**(282.000,00)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**737.449,28**	**207,53%**	**239.798,24**
Ingresos financieros	989.856,12	**-**	-
Gastos financieros	(154.987,05)	**(55,78%)**	(350.451,92)
RESULTADO FINANCIERO	**834.869,07**	**(338,23%)**	**(350.451,92)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.572.318,35**	**(1.520,94%)**	**(110.653,68)** [(*)]
Total, activos área patrimonial	**2.229.000,00**	**(86,94%)**	**17.067.000,00**
Total, pasivos área patrimonial	**(2.308.784,80)**	**(83,23%)**	**(13.764.197,52)**

[(*)] Existe una diferencia por error en el "*Resultado antes de impuestos*" contenidos en los Estados de Situación Financiera Consolidada al periodo terminado el 30 de junio de 2024 (no auditados ni sujetos a revisión limitada) y difieren del indicado en este Documento de Registro.

La principal variación de la cifra de negocios del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe al registro de una operación de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules y la pérdida de los ingresos por arrendamiento de oficinas, garajes y el local comercial que aportaba al Grupo Nyesa en régimen de arrendamiento.

La principal variación sobre la rúbrica de "*otros ingresos de la explotación*" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al registro en fecha 22 de abril de 2024 de un ingreso correspondiente a la prima por el derecho de opción de compra sobre el activo denominado centro deportivo La Garena, por importe de 210 miles de euros. Con posterioridad, en fecha 22 de octubre de 2024 se ejecutó su venta por importe de 2.025 miles de euros generando una pérdida de 165 miles de euros.

La principal variación sobre la rúbrica de *"resultado por deterioro y por enajenación del inmovilizado"* del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe al impacto sobre la cuenta de resultado de las siguientes operaciones.

- Operación firmada en fecha 13 de marzo de 2025 de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules por importe de 12.430 miles de euros, y con ello se canceló la totalidad de la deuda hipotecaria vencida que recaía sobre el activo por un importe de 11.430 miles de euros y el resto de deudas asociadas con el bien garantizado [(i) la deuda frente a la Administración Concursal por honorarios pendientes de pago en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 350 miles de euros (principal e intereses); (ii) la deuda vencida frente a la comunidad de propietarios por importe 411 miles de euros y (iii) la deuda frente al Servicio de Recaudación de la provincia de Cádiz

por los impuestos locales vencidos y pendientes de pago por importe acumulado de 230 miles de euros, generando un beneficio por importe de 757 miles de euros.

- Operación de permuta de inmuebles firmada en fecha 26 de junio de 2025 del activo denominado Hotel Posidonia valorada en 1.220 miles de euros y generando una pérdida por un importe de 165 miles de euros.

La principal variación sobre la rúbrica de "o*tros resultados*" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al registro de un exceso de provisión en el ejercicio 2024 por posibles indemnizaciones para la cancelación anticipada sobre un contrato de arrendamiento industrial que recaía sobre el activo denominado centro deportivo La Garena, ya que tras acuerdo transaccional entre las partes, decayó parcialmente la contingencia por la que fue creada.

La principal variación de la rúbrica de "ingresos financieros" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al resultado financiero registrado en el primer semestre del ejercicio 2025 de la operación de dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules.

c) Área Internacional

El Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaia (Moscú) formado por un conjunto de diecisiete edificaciones destinadas al arrendamiento industrial, y por otro el Proyecto Finca la Playa (Costa Rica).

Los proyectos que conforman el Área Internacional son los siguientes:

- **Proyecto en Costa Rica**

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

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

El Proyecto Finca La Playa consta de una parcela de 4,4 hectáreas de extensión de suelo en primera línea de playa y a poco más de media hora de la capital costarricense, San José, con una superficie edificable de hasta 813.600 metros cuadrados, con posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros y comerciales y donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados (esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela). Por un lado, un desarrollo residencial para 324 unidades en dos fases de 162 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 250 habitaciones. La inversión necesaria a la fecha del presente Documento de Registro para las 324 unidades residenciales es de 40.951 miles de euros (47.397 miles de dólares estadounidenses). Para el caso del desarrollo hotelero se necesitaría una inversión de 20.931 miles de euros (24.226 dólares).

Cabe destacar que el Plan de Viabilidad (véase apartado 5.1.2.) de la Sociedad, prevé en relación con este proyecto tanto la posibilidad de desarrollo como una posible desinversión. Si bien el proyecto mantiene todas las licencias y permisos necesarios para la ejecución inmediata de su desarrollo, la falta de financiación está generando cierta incertidumbre en su puesta en marcha.

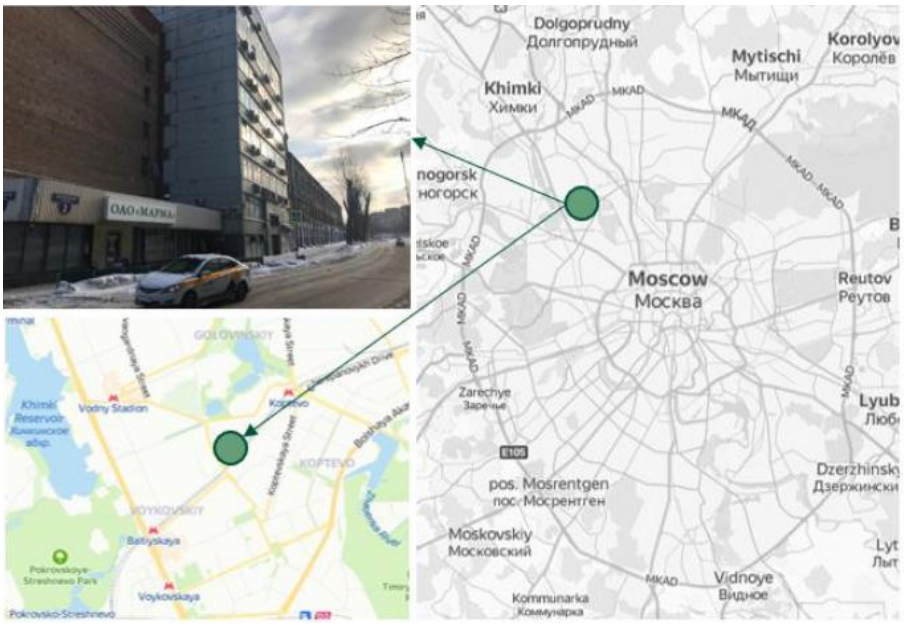
El importe total de valoración del Proyecto Finca La Playa según el informe de valoración de Tecnitasa a 31 de diciembre de 2024, es de 27.969 miles de euros. La zona residencial ha sido valorada en 18.131 miles de euros y la zona hotelera en 9.838 miles de euros. Para el desarrollo residencial la TIR (Tasa Interna de Retorno) aplicada es del 15%, mientras que en el desarrollo hotelero es del 10%, habiendo obtenido valores de venta en el primero por comparación, y en el segundo considerando una tasa de descuento (*Exit Yield*) del 8,50%. El valor contable de las existencias afectas a este proyecto es de 4.915 miles de euros. En este sentido, es importante destacar que el valor razonable establecido por la Sociedad para el proyecto Finca la Playa se calculó tomando en consideración su valor de mercado sobre la base del precio de venta de una gran parte del proyecto original (conocido como Proyecto La Roca), y en consecuencia se reconoció un deterioro por importe de 9.774 miles de euros.

Para la valoración del suelo, la empresa valoradora Tecnitasa ha utilizado el método residual dinámico.

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

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

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



***Fuente**: Página web yandex.com/maps/CBRE*

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2024 según la valoración realizada por CORE.XP LLC asciende a 492 miles de euros. Cabe mencionar el importante deterioro registrado sobre este activo derivado de los cambios normativos establecidos por el Gobierno de la Federación de Rusia, por la adopción de una serie de normas según las cuales la venta de activos propiedad de empresas de países considerados "no amigos" se realiza con un descuento de al menos el 60% del valor de mercado de los activos relevantes indicados en el informe de valoración, así como las empresas de países considerados "no amigos" que abandonan el mercado ruso, deben pagar una contribución al presupuesto por un importe del 35% del valor total de mercado de los activos vendidos. Hasta el 31 de diciembre de 2022, las normas para el procedimiento de venta de activos propiedad de empresas de países considerados "no amigos" no figuraban oficialmente. Los efectos provocados por esta nueva situación han significado la progresiva caída de valor: (i) en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior, en 7.732 miles de euros al tipo de cambio de cierre sobre las inversiones que mantiene el Grupo Nyesa en Moscú; y (ii) en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior, en 2.837 miles de euros. Es decir, en los últimos tres ejercicios económicos este activo ha pasado de una valoración de 11.061 miles de euros, a 492 miles de euros, condicionado por la normativa rusa en el marco del conflicto bélico. La Sociedad considera que una eventual resolución del citado conflicto podría revertir al menos parcialmente los drásticos deterioros que han debido aplicarse a este activo.

La Sociedad declara que ninguna de las filiales del Grupo Nyesa, en especial la mercantil rusa Marma, S.A., ni ninguno de sus consejeros, ni administradores, ni accionistas significativos, están incluidos en la relación de personas físicas o jurídicas elaborada por la Unión Europea (UE) sujetas a inmovilización de fondos y recursos económicos, como consecuencia de las acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania. Tampoco se encuentran afectados por la normativa de la Unión Europea (UE) en materia de sanciones vinculadas a la invasión de Ucrania por Rusia, tales como el Reglamento (UE) n.º 833/2014 del Consejo, y sus sucesivas modificaciones, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania, ni por los sucesivos paquetes de medidas sancionadoras acordados por la UE desde la invasión rusa de Ucrania, desde 2022 hasta la actualidad.

La repercusión de los ingresos registrados provenientes del Proyecto Narvskaia en Moscú al cierre de los periodos el 30 de junio de 2025 y 2024 con respecto al Grupo Consolidado se muestran en la siguiente tabla:

Ejercicio	30 de junio de 2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada			30 de junio de 2024 no auditado ni sujeto a revisión limitada		
Cuenta de Pérdidas y Ganancias (euros)	**Actividad Internacional**	**GRUPO**	**Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado**	**Actividad Internacional**	**GRUPO**	**Impacto Área Internacional sobre P&G grupo consolidado**
Importe Neto de la cifra de negocios	1.282.864,69	**3.946.179,41**	32,51%	1.067.245,18	**1.724.589,55**	61,88%

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área Internacional para los periodos del primer semestre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	30 de junio de 2025	Var.% jun-25 Vs jun-24	30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	1.282.864,69	20,20%	1.067.245,18
Otros ingresos de la explotación	-	-	72.083,86
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	**1.282.864,69**	**12,60%**	**1.139.329,04**
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-
Aprovisionamientos	(39.445,80)	(11,89%)	(44.771,03)
Gastos de personal	(669.424,19)	18,09%	(566.856,41)
Otros Gastos explotación	(647.698,05)	44,20%	(449.171,90)
Amortizaciones	-	-	(12.599,45)
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	-	-
Variación del valor razonable de las inv. Inmobiliarias	-	-	18.581,62
Otros resultados		-	-
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**(1.356.568,04)**	**28,61%**	**(1.054.817,17)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(73.703,35)**	**(187,21%)**	**84.511,87**
Ingresos financieros	1.290,30	-	-
Gastos financieros	(7.037,68)	84,16%	(3.821,55)
RESULTADO FINANCIERO	**(5.747,38)**	**50,39%**	**(3.821,55)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(79.450,73)**	**(198,46%)**	**80.690,32**
Total, activos área internacional	**5.598.022,25**	**(31,35%)**	**8.154.945,46**
Total, pasivos área internacional	**(1.055.739,59)**	**11,42%**	**(947.514,24)**

La cifra de negocios del Grupo Nyesa en los periodos terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 son generados únicamente por la sociedad filial Marma, S.A. ubicada en Rusia.

La principal variación en "*gastos de personal"* y "otros gastos de explotación" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al incremento en la inflación nacional y del tipo de cambio de conversión euro/rublo sobre los gastos de personal y otros gastos de explotación devengados por la filial del Grupo Nyesa, Marma, S.A., sociedad ubicada en Rusia.

d) Prestación de servicios hoteleros

Los activos que conforman esta área son los siguientes:

- **Hotel Ejido**

En el ejercicio 2022 el Grupo Nyesa reforzó su política de diversificación con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

La superficie construida es de 7.046 m2, y cuenta en total con ochenta y seis habitaciones en las cinco plantas altas, de tres tipos: cuatro individuales, doce dobles pequeñas y setenta dobles grandes, de las que dos son suites con salón y baño adicional, de manera que éstas podrían ser utilizadas como habitaciones dobles grandes independientes elevando el total a ochenta y ocho habitaciones. Todas ellas con cuarto de baño y terraza.

Hasta el mes de mayo de 2024 este activo se estuvo explotando como establecimiento turístico. En dicha fecha, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones emitió un acuerdo de adjudicación de servicios, en el marco de las medidas de emergencia adoptadas por el Estado para atender las necesidades básicas de personas migrantes. Como resultado de ello se produjeron hasta el final del ejercicio 2024 una serie de adjudicaciones mensuales a favor de Ejido Hotel, S.A. para destinar el citado activo hotelero al alojamiento y manutención de personas migrantes. En el ejercicio 2025 esta prestación de servicios se viene articulando a través de una de las agencias homologadas por la Cruz Roja a estos efectos, mediante un contrato de duración inicial anual, hasta el 31 de diciembre de 2025, que se ha visto ampliado por un año más, hasta el 31 de diciembre de 2026, por la renovación automática que se contempla en el mismo.

- **Hotel Cala Real**

En el primer trimestre de 2025 el Grupo Nyesa ha incorporado a su área de prestación de servicios hoteleros el establecimiento denominado CALA REAL (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones) con un coste de adquisición de 10.184 miles de euros, situado en calle Aire, nº 99, en el municipio de Águilas (38.000 habitantes aproximadamente), provincia de Murcia. Este activo hotelero está en la actualidad en proceso de renovación para su posterior gestión por la propia sociedad titular. La inversión estimada es de 750 miles euros y se espera que esté operativo en el último trimestre de 2026.

La superficie construida es de 5.048 m2., y el hotel se distribuye en 6 plantas sobre rasante y una bajo rasante, disponiendo de un total de 89 habitaciones: 87 habitaciones dobles con baño y 2 habitaciones tipo suite con baño. Además, el hotel dispone de dos cafeterías, restaurante, varias salas de reuniones, mini bar y piscina en cubierta.

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área de Prestación de servicios hoteleros para los periodos del primer semestre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	30 de junio de 2025	Var. % jun-25 Vs jun-24	30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	1.300.887,50	276,47%	345.546,13
Otros ingresos de la explotación	-	-	381,65
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	**1.300.887,50**	276,06%	**345.927,78**
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-
Aprovisionamientos	(144.911,01)	208,50%	(46.972,46)
Gastos de personal	(236.015,69)	18,34%	(199.436,18)
Otros Gastos explotación	(351.702,83)	17,92%	(298.264,44)
Amortizaciones	(85.700,86)	(16,28%)	(102.369,63)
Otros resultados	-	-	175,82
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**(818.330,39)**	26,51%	**(646.866,89)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**482.557,11**	**(260,35%)**	**(300.939,11)**
Ingresos financieros	-	-	3,56
Gastos financieros	(60.446,23)	60,03%	(37.772,97)
Diferencias de cambio	-	-	(44,83)
RESULTADO FINANCIERO	**(60.446,23)**	**59,85%**	**(37.814,24)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**422.110,88**	**(224,61%)**	**(338.753,35)**
Total, activos área prestación de servicios hoteleros	**14.010.569,45**	**311,02%**	**3.408.713,32**
Total, pasivos área prestación de servicios hotelero	**(11.739.248,94)**	**832,00%**	**(1.259.576,85)**

El incremento registrado sobre la cifra de negocios del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al impacto generado por la adjudicación de servicios desde mayo de 2024 para atender las necesidades básicas de personas migrantes en el establecimiento hotelero Ejido Hotel citados anteriormente.

El incremento registrado sobre el total pasivo del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente a la operación de adquisición con precio aplazado del denominado Hotel Cala Real durante el primer semestre del ejercicio 2025, si bien la práctica totalidad de la deuda derivada de esta operación ya ha sido capitalizada, tal y como se detalla en el apartado 5.2.1.(ii).

Hasta el pasado mes de junio de 2025 el Grupo Nyesa contaba dentro de esta Área con el denominado Hotel Posidonia (Benidorm), un apartahotel conformado por siete estudios y varias zonas comunes, y que era explotado por la cadena Gestión GBH Hoteles y Apartamentos, S.L. bajo un régimen de arrendamiento industrial, y que generaba unos ingresos de 60 miles de euros anuales al Grupo. Este activo ha sido permutado por una parcela urbanizable de uso industrial en Alzamora (Castellón). Véase mayor detalle de esta operación en el apartado 5.2.1.(iii) c.

e) Unidad Corporativa

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

A continuación, se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias del Área de Unidad Corporativa para los periodos del primer semestre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS (euros) no auditado ni sujeto a revisión limitada	30 de junio de 2025	Var.% jun-25 vs jun-24	30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros ingresos de la explotación	-	-	-
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	**-**	**-**	**-**
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-
Gastos de personal	(451.343,90)	9,65%	(411.634,17)
Otros Gastos explotación	(760.366,55)	59,79%	(475.863,92)
Amortizaciones	-	-	11.496,94
Resultado por deterioro y por enajenac. del inmovilizado	-	-	-
Variación del valor razonable de las inv. Inmobiliarias	-	-	-
Otros resultados	434.086,59	603,10%	61.738,92
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**(777.623,86)**	(4,50%)	**(814.262,23)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(777.623,86)**	**(4,50%)**	**(814.262,23)**
Ingresos financieros	108,78	88,99%	57,56
Gastos financieros	(1.817.443,16)	1.284,67%	(131.254,36)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	**(1.817.334,38)**	**1.285,20%**	**(131.196,80)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(2.594.958,24)**	**174,47%**	**(945.459,03)**
Total, activos área corporativa	**25.839.222,59**	**264,58%**	**7.087.353,00**
Total, pasivos área corporativa	**(33.686.498,78)**	**31,97%**	**(25.526.551,33)**

El incremento registrado sobre "*otros resultados*" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente al registro de la reversión de provisiones por responsabilidades frente a terceros por un importe de 432 miles de euros al decaer las posibles obligaciones que estaban provisionadas tras la operación de dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules.

El incremento registrado sobre "gastos financieros" del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se justifica de conformidad con la normativa contable de aplicación, esto es la CINIIF 19 "*Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio*" como "*La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, de acuerdo con el párrafo 3.3.3 de la NIIF 9. Los instrumentos de patrimonio emitidos deben reconocerse inicialmente y medirse en la fecha en que se cancela el pasivo financiero (o parte de ese pasivo)*". En consecuencia, el Grupo Nyesa ha reconocido una pérdida de 1.105 miles de euros derivado del registro de una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos vencidos por importe de 6.139 miles de euros.

Adicionalmente las comisiones de formalización por los contratos con LDA CAPITAL EUROPE, S.L., y la Administración Concursal, han supuesto el registro de gastos financieros en su conjunto por importe de 355 miles de euros.

El incremento registrado sobre el total activo y total pasivo del periodo terminado el 30 de junio de 2025, respecto del periodo terminado el 30 de junio de 2024, se debe principalmente a la operación de adquisición con precio aplazado del 11% del capital social de la mercantil Sierra Nevada, S.A. (vinculada al accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez-González) por importe de 14.456 miles de euros.

Adicionalmente el Grupo Nyesa registró una serie de cesiones de deuda con empresas del Grupo a diferentes partes vinculadas (Fotorenosol, S.L., Inversiones Cannobio, S.L. y Lenzatay, S.L. por importe de 1.679 miles de euros, 1.180 miles de euros y 1.180 miles de euros

respectivamente). El precio de estas cesiones con precio aplazado, está siendo abonado mensualmente a razón de 50 mil euros, 25 mil euros y 25 mil euros respectivamente por las sociedades Fotorenosol, S.L., Inversiones Cannobio, S.L. y Lenzatay, S.L. a las filiales del Grupo Nyesa. Los derechos de cobro pendientes al periodo terminado el 30 de junio de 2025 han supuesto un incremento del total activo por importe de 3.313 miles de euros respecto al periodo anterior. Esto se debe a que antes de que se produjera la cesión de los mencionados créditos, estos saldos entre sociedades filiales y la matriz se eliminaban en el proceso de consolidación, pero como consecuencia de su cesión a terceros (partes vinculadas), y la cancelación posterior de los pasivos mediante la capitalización de créditos acordada el 28 de mayo de 2025, han conllevado el referido incremento del activo consolidado por importe de 3.313 miles de euros.

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

El Grupo Nyesa, desde la fecha del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro, ha tenido los siguientes cambios significativos:

(i) En el primer trimestre del ejercicio 2025, la Sociedad ha dado un nuevo impulso a su política de diversificación con la adquisición de un 11% del capital social de la mercantil Sierra Nevada, S.A. (vinculada al accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez-González), sociedad constituida en 1982 y comprometida con la restauración ecológica y la generación de rentabilidad financiera mediante innovadores proyectos de reforestación. El importe de adquisición fue de 14.456 miles de euros, de los cuales 12.000 miles de euros han sido ya cancelados mediante la capitalización de dicho crédito. Véase mayor detalle de los términos económicos de esta operación en el apartado 5.2.1.(i).

El modelo de negocio de Sierra Nevada, S.A. une la sostenibilidad ambiental con la inversión rentable, enfocándose en la captura de carbono y la comercialización de créditos de CO2, y ha afianzado su posición como referente en el mercado europeo de créditos de carbono con más de 3 millones de créditos de CO_2 preinscritos ante el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO). Sierra Nevada, S.A. cuenta con 8 proyectos, tales como Sierra Nevada Live, Las Lomas Live, Almonaster Live y Los Solanos Live, que dinamizarán económicamente las poblaciones cercanas a las fincas captadoras de CO2, situadas principalmente en la España vaciada.

Esta mercantil proyecta plantar 10 millones de árboles en los próximos 5 años.

El valor actual del crédito de carbono en el mercado regulado ronda los 70 euros por tonelada [5], lo que sitúa el valor estimado de estos créditos en más de 200 millones de euros, considerando una media ponderada de precios de mercado.

[5] **Fuente**: https://www.sendeco2.com/es/
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.

La estrategia de la Sociedad en esta nueva área es un retorno de la inversión por una doble vía: (i) la suscripción de un compromiso de comercialización con Sierra Nevada, S.A. de fecha 1 de septiembre de 2025, para la adquisición por parte de la Sociedad de un cupo de 50.000 créditos CO_2 anuales, durante un plazo de cuatro años, para su comercialización directa por parte de la Sociedad a partir del tercer trimestre de 2026 (véase mayor detalle en el apartado 14.12.); y (ii) por la vía del dividendo, habida cuenta la condición de socio en Sierra Nevada, S.A., si bien hasta la fecha esta mercantil no ha repartido dividendos.

(ii) Refuerzo del Área de prestación de servicios hoteleros con la adquisición del establecimiento hotelero denominado Cala Real. Véase mayor detalle de este activo en el apartado 5.1.1.d). El precio de adquisición fue 10.184 miles de euros que fueron atendidos mediante la subrogación en la deuda hipotecaria y pago aplazado sujeto a condición resolutoria, y la cancelación de un importe de 6.527 miles de euros mediante la capitalización de dicho crédito. Véase mayor detalle de los términos económicos de esta operación en el apartado 5.2.1.(ii).

(iii) Igualmente se ha visto fortalecida el Área Inmobiliaria del Grupo Nyesa con la reciente incorporación de los suelos identificados con los números 16 a 21 en el cuadro que consta en el apartado 5.1.1.a). Véase mayor detalle de los términos económicos de esta operación en el apartado 5.2.1.(iii).

(iv) A resultas de la buena evolución mostrada por la acción de la Sociedad, la cual en el ejercicio 2024 experimentó una revalorización del 21%, y un 62% al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2025, la Sociedad suscribió con LDA CAPITAL EUROPE, S.L. un contrato para la emisión de bonos convertibles en acciones (en adelante, "**Acuerdo CBFP**") y un contrato de emisión de warrants (en adelante, "**Acuerdo Warrants**"), cuyos términos se detallan en los apartados 11.4. y 14.10, y 12.1.1. y 14.11, respectivamente.

(v) En el primer trimestre de 2025 la Sociedad ejecutó la dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules (edificio de oficinas), por virtud de la cual se procedió a cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria vencida por un importe de 11.430 miles de euros y el resto de deudas asociadas con el bien garantizado. Véase mayor detalle de esta operación en el apartado 5.1.1.(b).

(vi) En el tercer trimestre de 2025 la Sociedad transmitió 118 participaciones sociales de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L., representativas del 3,93% de su capital social. Véase mayor detalle de esta operación en el apartado 5.2.1(iv).

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

La actual situación patrimonial del Grupo Nyesa se debe principalmente a pérdidas por deterioro. Cabe citar como muestra de ello, las importantes correcciones valorativas que hubieron de realizarse sobre el activo Narvskaia al cierre de los últimos ejercicios (véase para más detalle, apartado 5.1.1.c).

Por otro lado, la entrada en vigor del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, y posteriormente la Ley 2/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al

COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, habilitaron a la Sociedad a presentar una propuesta de modificación del convenio habida cuenta que se encontraba en periodo de cumplimiento del mismo. En este entorno, el Consejo de Administración del Grupo Nyesa elaboró y presentó en fecha 25 de septiembre de 2020 una propuesta de modificación (la "**Modificación del Convenio**") que, además de las proposiciones de espera o capitalización que contiene, incluyó como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

Finalmente, la Modificación del Convenio fue aprobada judicialmente mediante sentencia de 13 de abril de 2021, y devino firme según resolución de 18 de mayo de 2021.

La Modificación del Convenio supuso que los acreedores podían escoger entre las siguientes alternativas: (i) propuesta de pago de la totalidad de sus créditos sujeto a un calendario de 10 años; y (ii) capitalización de la totalidad de sus créditos. También cabía la posibilidad por optar por una fórmula mixta que contemplara ambas propuestas.

Para un mayor detalle sobre la Modificación del Convenio se puede consultar en la página web de la Sociedad (https://nyesa.com/gobierno-corporativo/#documentacion) [6].

Finalmente, y tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados para la capitalización de deudas provenientes del Concurso de Acreedores que tuvieron como resultado la cancelación de 39.660 miles de euros de créditos concursales (31.002 miles de euros de créditos ordinarios y 8.658 miles de euros de créditos subordinados), el plan de pagos actualizado al periodo terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2021, fecha en la que se produjo la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio. A efectos aclaratorios, a la fecha de inscripción del presente Documento de Registro el plan de pagos se encuentra en el mes 56:

Euros	**mes 12**	**mes 24**	**mes 36**	**mes 48**	**mes 60**
	18/05/2022	**18/05/2023**	**18/05/2024**	**18/05/2025**	**18/05/2026**
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	**-**	**-**	**1.542.858**	**1.542.858**	**844.363**
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
Euros	**mes 72**	**mes 84**	**mes 96**	**mes 108**	**mes 120**
	18/05/2027	**18/05/2028**	**18/05/2029**	**18/05/2030**	**18/05/2031**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	**844.363**	**1.266.545**	**1.266.545**	**2.110.908**	**2.673.731**
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

Como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Convenio, acreedores ordinarios y subordinados por importe de 39.660 miles de euros optaron por la capitalización de sus créditos, acreedores ordinarios y subordinados por importe de 9.005 miles de euros optaron por la espera

[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 este Documento de Registro.

y sujeción por tanto al calendario de pagos que consta en el cuadro anterior, y el acreedor privilegiado por importe de 3.086 miles de euros cuyos créditos igualmente constan en el cuadro anterior, no se adhirió a la Modificación del Convenio, y por tanto no quedó sometido al citado calendario. Por coherencia con la Ley Concursal, la Sociedad siempre ha considerado la atención de los créditos privilegiados antes que los créditos ordinarios, pero la realidad es que llegado el mes 36 (mayo de 2024) y mes 48 (mayo de 2025) el acreedor titular de los créditos privilegiados no reclamó el pago de los mismos, y no fueron atendidos por la Sociedad. No obstante, el Plan de Viabilidad actualizado de la Sociedad contempla la atención de los créditos privilegiados antes del mes 60 (mayo de 2026) que es cuando se atenderá el 10% de los créditos ordinarios.

El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. El artículo 402.1 de la Ley Concursal establece que *"cualquier acreedor que estime incumplido el convenio en lo que le afecte podrá solicitar del juez la declaración de incumplimiento"*. La legitimación para solicitar al juez la declaración de incumplimiento que abriría la fase de liquidación de la Sociedad, le corresponde a cualquier acreedor que estime incumplido el convenio, en lo que le afecte. En el caso de Grupo Nyesa, las administraciones públicas y sus acreedores privilegiados y ordinarios podrían por tanto instar la declaración de incumplimiento en lo que les afecte. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

Plan de Viabilidad del Grupo Nyesa:

El Consejo de Administración de la Sociedad formuló el 18 de septiembre de 2020 un plan de viabilidad a la Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores (el "**Plan de Viabilidad**") para el periodo 2021-2031 que técnicamente permitía cumplir con el plan de pagos sobre la deuda concursal titularidad de las entidades acreedoras y los créditos contra la masa reconocidos. Dicho Plan de Viabilidad fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad.

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

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

Con posterioridad y tras la ejecución de distintas ampliaciones de capital no dinerarias por compensación de créditos, el Consejo de Administración ha ido actualizando anualmente su Plan de Viabilidad (última actualización de fecha 5 de septiembre de 2025, referido al periodo 2025-2027, y en coherencia con el plan a largo plazo 2021-2031), con objeto de poder incorporar las variaciones sobre las masas pasivas registradas teniendo en cuenta la situación del momento y la previsible evolución a corto y medio plazo de los sectores en los que opera el Grupo Nyesa.

Las estimaciones sobre los flujos de caja esperadas sobre la actividad del Grupo Nyesa han sido basadas en las circunstancias del momento y su posible evolución futura. En consecuencia, los rendimientos del Plan de Viabilidad están fuertemente condicionados por parámetros ligados

tanto a la situación del sector como a la situación específica de la Sociedad, que principalmente tiene problemas al acceso a la financiación para acometer desarrollos inmobiliarios a corto plazo.

Adicionalmente, la Sociedad no descarta el aprovechamiento de nuevas oportunidades de negocio en otros sectores diferentes al sector inmobiliario, tal y como ha quedado patente con la reciente creación de un Área Medioambiental, a través de la participación y alianza comercial con Sierra Nevada, S.A., tal y como se ha descrito en el apartado 5.1.2.

El Plan de Viabilidad contempla los siguientes hitos significativos:

- **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 Nyesa.
- **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 (véase para mayor detalle apartado 5.1.1.c).

  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 Nyesa en esta área pasa por replicar el modelo de negocio del Hotel Ejido, el cual fue incorporado mediante aportación no dineraria y puesto en valor mediante la gestión propia del activo.

  Tras la reciente incorporación al Grupo Nyesa de un activo de tipología similar como es el Hotel Cala Real (véase mayor detalle el apartado 5.1.1.d), se prevé repetir el ejercicio de puesta en valor de un nuevo activo hotelero.
- **Área Medioambiental:** En el marco de la reorientación estratégica y de una clara vocación de adentrarse en sectores sostenibles, la Sociedad apuesta con fuerza por esta Área, de la cual se esperan importantes retornos a partir del tercer trimestre de 2026 a través de su participación y acuerdos comerciales con la mercantil Sierra Nevada, S.A. (véase mayor detalle el apartado 5.1.2.)

Las necesidades de financiación externa que el Consejo de Administración de la Sociedad ha estimado para poder ejecutar el Plan de Viabilidad en el periodo 2025-2027 asciende a 7.400 miles de euros, recurriendo para ello a las siguientes fuentes de financiación:

- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. por un importe máximo de 1.500 miles de euros, de los cuales están actualmente dispuestos 0 miles de euros. Los principales términos de esta financiación se detallan en el apartado 14.6.
- Disposición de Línea de Crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. por un importe máximo de 1.400 miles de euros, de los cuales se han dispuesto 780 miles de euros a la fecha de publicación del presente Documento de Registro. Los principales términos de esta financiación se detallan en el apartado 14.7.
- Disposición de la Línea de Crédito concedida por las sociedades AC7 Consultores de Empresas, S.L., Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L. por un importe máximo de 1.500 miles de euros, no habiendo ninguna disposición hasta la fecha.

Los principales términos de esta financiación se detallan en el apartado 14.8

- 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, no habiendo ninguna disposición hasta la fecha. Los principales términos de esta financiación se detallan en el apartado 14.9.
- 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 Acuerdo CBFP y Acuerdo Warrants suscritos con la Sociedad, cuyos principales términos de esta financiación se detallan en los apartados 14.10 y 14.11.

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, que como se ha indicado anteriormente contempla unas necesidades de tesorería de 7.400 miles de euros, y cuyos principales objetivos son los siguientes:

- Cumplir con el calendario de pagos de la deuda concursal[7] de la Sociedad (periodo 2026-2027), por importe de 4.774 miles de euros.
- Cumplir con los compromisos de pago aplazado 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.

Cabe destacar que con posterioridad al periodo terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo Nyesa ha cancelado 18.527 miles de euros de deudas corrientes con partes vinculadas mediante la ejecución de la ampliación de capital aprobada el 24 de junio de 2025. Esta operación ha reducido el fondo de maniobra negativo respecto al registrado a 30 de junio de 2025 en la misma cantidad.

Cabe por tanto mencionar que el Plan de Viabilidad para el periodo 2025-2027 no prevé realizar inversiones en el proyecto de Costa Rica (véase mayor detalle en el apartado 5.1.1.c), ni realizar desembolsos en el marco del compromiso de comercialización y transmisión de Créditos CO2 suscrito con Sierra Nevada, S.A. (véase mayor detalle en el apartado 14.12).

El cuadro de vencimientos de la deuda total al periodo terminado el 30 de junio de 2025 se muestra en las siguientes tablas:

[7] 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.

Deuda no corriente:

(Miles de €)		Valor	CALENDARIO DE PAGOS				
PASIVO NO CORRIENTE	**30/06/2025[1]**	**Nominal**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 y Siguientes**
Deuda con entidades de créditos	**5.777,92**	**7.617,47**	**-**	**918,80**	**777,63**	**1.082,13**	**4.838,91**
Deuda Concursal Ordinaria	4.917,12	6.742,98	-	674,30	674,30	1.011,45	4.382,94
Deuda Concursal Subordinada	48,86	62,19	-	-	-	-	62,19
Otras deudas con entidades de créditos	147,34	147,34	-	147,34	-	-	-
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	504,49	504,49	-	94,49	100,66	68,01	241,33
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	160,11	160,47	-	2,67	2,67	2,67	152,45
Otros pasivos financieros	**1.817,28**	**1.948,56**	**-**	**35,36**	**1.255,44**	**160,70**	**497,06**
Deuda Concursal Ordinaria	149,65	205,22	-	20,52	20,52	30,78	133,39
Deuda Concursal Subordinada	129,71	165,11	-	-	-	-	165,11
Acreedores por prestación de servicio a largo plazo	269,14	269,14	-	-	67,29	107,66	94,20
Deuda diferida por compra de activos	1.152,79	1.152,79		-	1.152,79	-	-
Deuda Concursal ordinaria con parte vinculada	108,21	148,40	-	14,84	14,84	22,26	96,46
Deuda Concursal subordinada con parte vinculada	0,45	0,57	-	-	-	-	0,57
Fianzas recibidas	7,33	7,33	-	-	-	-	7,33
Pasivos por impuestos diferidos	**2.976,84**	**2.976,84**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.976,84**
Pasivos por impuestos diferidos	2.976,84	2.976,84	-	-	-	-	2.976,84
Provisiones	**272,16**	**366,53**	**-**	**36,65**	**36,65**	**54,98**	**238,25**
Deuda Concursal provisionada ordinaria	272,16	366,53		36,65	36,65	54,98	238,25
Otros pasivos no corrientes	**979,35**	**1.315,39**	**-**	**98,01**	**98,01**	**147,02**	**972,34**
Deuda Concursal Ordinaria	715,21	980,13		98,01	98,01	147,02	637,08
Deuda Concursal Subordinada	264,14	335,26		-	-	-	335,26
TOTAL	**11.823,55**	**14.224,79**	**-**	**1.088,82**	**2.167,73**	**1.444,83**	**9.523,40**

[1] La diferencia de valor entre el valor nominal y el valor razonable de la deuda del Grupo, al periodo terminado el 30 de junio de 2025, a efectos de la presentación de la Información Financiera, responde a los efectos de la espera del calendario de pagos de la deuda concursal. En consecuencia, dicha diferencia se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés de mercado disponible para el Grupo en instrumentos similares. Para este cálculo se ha utilizado una tasa del 7,73% (7,73% en ejercicios anteriores).

Deuda corriente:

(Miles de €)			CALENDARIO DE PAGOS				
PASIVO CORRIENTE	**30/06/2025[1]**	**Valor Nominal**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 y Siguientes**
Deuda con entidades de créditos	**659,58**	**659,58**	**659,58**	**-**	**-**	**-**	**-**
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	79,79	79,79	79,79	-	-	-	-
Otros prestamos con entidades de crédito	157,26	157,26	157,26	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	1,55	1,55	1,55	-	-	-	-
Acreedores financieros por factoring	420,98	420,98	420,98	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.849,78**	**1.849,78**	**1.849,78**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.849,78	1.849,78	1.849,78	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	**26.542,78**	**26.542,78**	**26.542,78**	**-**	**-**	**-**	**-**
Deuda con garantía hipotecaria	1.776,00	1.776,00	1.776,00	-	-	-	-
Deuda diferida por compra-venta de activos con partes vinculadas	7.537,49	7.537,49	7.537,49	-	-	-	-
Deuda con parte vinculada	1.048,22	1.048,22	1.048,22	-	-	-	-
Otras deudas a corto plazo	1.725,32	1.725,32	1.725,32	-	-	-	-
Deuda por compra de activos financieros (Sierra Nevada, S.A.)	14.455,75	14.455,75	14.455,75				
Provisiones	**2.636,97**	**2.636,97**	**2.636,97**	**-**	**-**	**-**	**-**
Provisiones	2.636,97	2.636,97	2.636,97	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	**5.587,74**	**5.587,74**	**5.587,74**	**-**	**-**	**-**	**-**
Deuda Concursal Privilegiada [2]	3.085,72	3.085,72	3.085,72	-	-	-	-
Otras deudas con las administraciones públicas	1.788,29	1.788,29	1.788,29	-	-	-	-
Anticipos de clientes y periodificaciones a corto plazo	444,83	444,83	444,83	-	-	-	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	268,90	268,90	268,90	-	-	-	-
TOTAL	**37.276,84**	**37.276,84**	**37.276,84**	**-**	**-**	**-**	**-**

[1] La diferencia de valor entre el valor nominal y el valor razonable de la deuda del Grupo, al periodo terminado el 30 de junio de 2025, a efectos de la presentación de la Información Financiera, responde a los efectos de la espera del calendario de pagos de la deuda concursal. En consecuencia, dicha diferencia se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés de mercado disponible para el Grupo en instrumentos similares. Para este cálculo se ha utilizado una tasa del 7,73% (7,73% en ejercicios anteriores).

[2] El Grupo Nyesa tiene establecido en su plan de pagos su cancelación antes del primer vencimiento de la deuda concursal ordinaria, esto es mayo de 2026.

En los epígrafes "*Deuda concursal ordinaria*" y "*Deuda concursal subordinada*" con entidades de crédito no corrientes, se recogen pólizas de créditos y préstamos vinculados al convenio de acreedores de la Sociedad por importe de 4.917 y 49 miles de euros respectivamente, que en su condición de acreedor concursal optaron por la espera y pago.
En el epígrafe "*Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio*" con entidades de crédito no corrientes, recoge los préstamos con garantía hipotecaria a largo plazo sobre los activos hoteleros Ejido Hotel y Hotel Cala Real por importe acumulado de 504 miles de euros.

En el epígrafe "*Otras deudas con entidades de crédito*" no corrientes, recoge una línea de crédito conocida por la entidad financiera Banco Sabadell por importe de 50 miles euros y con vencimiento 2026 así como otros préstamos ICO concedidos a la filial del Grupo Ejido Hotel, S.A.

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

En los epígrafes "*Deuda concursal ordinaria*" y "*Deuda concursal subordinada*" de la rúbrica "*Otros pasivos financieros no corrientes"* se recogen deudas frente a diferentes proveedores de servicios vinculados al convenio de acreedores de la Sociedad por importe de 150 y 130 miles de euros respectivamente, que en su condición de acreedores concursales optaron por la espera y pago, según lo indicado en el apartado 5.1.2.

En el epígrafe "*Deuda diferida por compra de activos*" de la rúbrica "*Otros pasivos financieros no corrientes"* se corresponde con el precio diferido por la adquisición de activos de diferentes tipologías por importe de 1.153 miles de euros (1.100 miles de euros correspondientes a la condición resolutoria que recae sobre el activo denominado Hotel Cala Real, y 53 miles de euros por suelos registrados en la sociedad filial Exit 4 Consultoría y Asesoría de Empresas, S.L.).

En el epígrafe "*Acreedores por prestación de servicio a largo plazo*" sobre la rúbrica de "*Otros pasivos financieros no corrientes*" recogen las deudas por los honorarios a largo plazo devengados por el Proyecto Finca la Playa en Costa Rica por importe de 269 miles de euros a tipo de cambio de cierre de junio del 2025.

En los epígrafes "*Deuda concursal ordinaria con parte vinculada*" y "*Deuda concursal subordinada con parte vinculada*" de la rúbrica "*Otros pasivos no corrientes"* se corresponde con la deuda concursal de sociedades del Grupo Nyesa en proceso de liquidación por importe total de 108 miles de euros y menos de mil euros respectivamente.

Dentro del epígrafe de *"Provisiones no corrientes"* se encuentra clasificada deuda concursal provisionada de categoría ordinaria por importe de 272 miles de euros.

En los epígrafes "*Deuda concursal ordinaria*" y "*Deuda concursal subordinada*" de la rúbrica "*Otros pasivos no corrientes*" se recoge la deuda concursal frente a diferentes organismos públicos tales como AEAT, la Seguridad Social y Fogasa por importe acumulado de 715 miles de euros para la deuda ordinaria y 264 miles de euros para la deuda subordinada.

En el epígrafe "*Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio*" con entidades de crédito, se encuentran los préstamos con garantía hipotecaria con vencimiento inferior a 12 meses por importe de 80 miles de euros.

En el epígrafe "*Acreedores financieros por factoring*" por importe de 421 miles de euros corresponden con el saldo pendiente de cobro y descontado mediante un contrato de factorización de facturas emitidas por la sociedad Ejido Hotel, S.A.

En el epígrafe de "*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*" corrientes, recogen las deudas contraídas por la compra de bienes o servicios necesarios para la actividad principal del Grupo Nyesa por un importe acumulado de 1.850 miles de euros.

En el epígrafe de "*Deuda con garantía hipotecaria*" de la rúbrica de *"Otros pasivos financieros corrientes"* se reconoce la deuda hipotecaria frente a un acreedor no financiero (Quinto Capital, S.L.) sobre el activo denominado Venta de Reyes en Chinchón (Madrid), cuyo saldo se encuentra vencido, y tras un proceso infructuoso de renegociación con la parte acreedora, ésta interpuso una demanda de ejecución que fue notificada el 12 de septiembre de 2024, que no fue recurrida por el Grupo Nyesa, y por tanto se encuentra admitida a trámite dentro del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria a la fecha del Documento de Registro. Cabe esperar que la culminación del citado procedimiento de ejecución conlleve la pérdida para el Grupo Nyesa del referido activo en compensación de la deuda.

En el epígrafe de "*Deuda diferida por compra de activos con partes vinculadas*" de la rúbrica de *"Otros pasivos financieros corrientes"* se reconoce la deuda con vencimiento inferior a doce meses por la compra de diferentes fincas registrales por importe acumulado de 7.538 miles de euros por el activo denominado Hotel Cala Real.

En el epígrafe *"Deudas con partes vinculadas corrientes"* de la rúbrica de *"Otros pasivos financieros corrientes"* se corresponde con la financiación recibida de partes vinculadas por importe de 1.048 miles de euros.

En el epígrafe *"Deuda concursal privilegiada"* corrientes, recoge principalmente deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general proveniente del Concurso de acreedores de la Sociedad por importe de 3.086 miles de euros, esta deuda se encuentra vencida y es exigible dado que no existen acuerdos de aplazamiento o fraccionamiento.

A continuación, se exponen las principales condiciones de la deuda con entidades financieras y otros acreedores no financieros del Grupo Nyesa al 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada) excluyendo la deuda provisionada corrientes y no corrientes:

TIPOLOGÍA DE DEUDA	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE (MILES DE EUROS)	CONDICIONES FINANCIERAS	TIPO %	GARANTIAS / COVENANTS
TOTAL, DEUDA FINANCIERA		**34.798**			
Deuda Concursal Ordinaria (***)	18/05/2031	5.175	Fijo	7,33%	Sin garantías ni covenants
Deuda Concursal Subordinada (***)	18/05/2031	179	Fijo	7,33%	Sin garantías ni covenants
Préstamos Hipotecarios Ejido Hotel S.A. Cajamar	04/06/2031	291	Fijo	3,16%	Hipotecaria
Préstamos ICO Ejido Hotel, S.A. (Cajamar)	30/04/2028	255	Fijo	1,00-2,00%	Sin garantías ni covenants
Préstamos Hipotecarios Hotel Cala Real (La Caixa)	01/08/2031	293	Variable	Euribor + 4,25%	Hipotecaria
Préstamo hipotecario Quinto Capital, S.L. (*)	Vencida	1.776	Fijo	11,00%	Hipotecaria
Póliza de crédito Henara Gestora Global, S.L. (Banco Sabadell)	13/07/2026	50	Fijo	7,55%	Sin garantías ni covenants
Acreedores Nyesa Costa Rica	-	269	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Pasivo por arrendamiento financiero operativo	-	162	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Pasivo por comisiones frente a LDA Capital Europa, S.L.	09/07/2026	300	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Línea de Crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. (**)	01/04/2026	805	Fijo	15,50%	Deudores solidarios
Acreedores financieros por "factoring"	-	421	Fijo	16,00%	Sin garantías ni covenants
Otras deudas financieras	-	1.076	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda por Condición Resolutoria Pablo Rica, S.L.	30/11/2028	2.100	Sin tipo de interés.	-	Resolutoria
Crédito Construcciones Cahec, S.L. (Principal e intereses no pagados)	Vencida	134	Fijo	12,00%	Sin garantías ni covenants
Crédito Construcciones Cahec, S.L. (Principal e intereses no pagados)	Vencida	366	Fijo	10,00%	Sin garantías ni covenants
Línea de crédito Liberto Campillo Nondedeu	31/03/2026	100	Fijo	12,00%	Deudores solidarios
Deuda con Shoen Group, S.L.	Vencida	14.456	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda AC7 Consultores de Empresas, SL Hotel Cala Real	Vencida	3.888	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda Inversiones Río Arnoia, SL Hotel Cala Real	Vencida	1.483	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda Liber Iodiciorun, SL Hotel Cala Real	Vencida	1.166	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deudas con Asolo inversiones, S.L.	-	53	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
TOTAL, DEUDA NO FINANCIERA		**11.394**			
Deuda Concursal Privilegiada	Vencida	3.086	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda Concursal Ordinaria (***)	18/05/2031	715	Fijo	7,33%	Sin garantías ni covenants
Deuda Concursal Subordinada (***)	18/05/2031	266	Fijo	7,33%	Sin garantías ni covenants
Pasivos por impuestos diferidos	-	2.977	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deuda con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.850	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Vencida	269	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Anticipos de clientes	-	379	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Periodificaciones a corto plazo	-	66	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
Deudas con administraciones Publicas	-	1.786	Sin tipo de interés.	-	Sin garantías ni covenants
TOTAL, DEUDA FINANCIERA Y NO FINANCERA		**46.192**			

(*) Deuda con garantía hipotecaria cuyo saldo se encuentra vencido por importe de 1.776 miles de euros y se encuentra en trámite dentro de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria sobre el activo denominado Venta de Reyes en Chinchón (Madrid) a la fecha del Documento de Registro.

(**) Principal e intereses devengados al periodo terminado el 30 de junio de 2025 sobre la línea de crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. (mercantil controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina).

(***) La fecha de vencimiento indicada se refiere al último pago estipulado en el calendario concursal.

5.2. Inversiones

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

Desde la fecha de publicación de los últimos Estados Financieros Consolidados Auditados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha realizado las siguientes inversiones significativas:

(i) Adquisición de un 11% del capital social de la mercantil Sierra Nevada, S.A. (sociedad de la cual es administrador único D. Mariano Schoendorff Pérez-González, y de la cual puede obtenerse mayor detalle en el apartado 5.1.2.) por un importe de 14.456 miles de euros mediante contrato de compraventa de acciones suscrito el 24 de abril de 2025 con el vendedor Schoen Group, S.L., mercantil controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Mariano Schoendorff Pérez-González.

En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de fusiones, adquisiciones y asociaciones"* del Grupo Nyesa, esta operación de adquisición fue objeto de un análisis interno sustentado sobre dos informes de valoración realizados por Castellana Forensics, S.L., de fecha 16 de enero de 2025, y Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., homologada por el Banco de España con número de registro 4.404, de fecha 22 de enero de 2025. Dichos informes arrojaron un valor estimado de la mercantil Sierra Nevada, S.A. de 145.016 miles de euros y 144.206 miles de euros, respectivamente.

Del importe de adquisición de 14.456 miles de euros, 12.000 miles de euros fueron cancelados mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 4 de agosto de 2025. La referida capitalización del crédito de 12.000 miles de euros supuso la suscripción de 1.200.000.000 acciones por parte de Schoen Group, S.L., representativas del 29,53% del capital social actual de la Sociedad. La cantidad 2.456 miles de euros está pendiente de atender por la Sociedad, si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización de este crédito.

Adicionalmente, dentro del marco de negocio de la Sociedad con Sierra Nevada, S.A. se ha formalizado un compromiso de inversión para la adquisición de 50.000 créditos CO_2 anuales (véase mayor detalle en el apartado 14.12.).

(ii) Adquisición del establecimiento hotelero denominado Cala Real (véase para mayor detalle el apartado 5.1.1.d). por un importe de 10.184 miles de euros mediante escritura de compraventa otorgada el 24 de abril de 2025 con los vendedores AC 7 Consultores de Empresas, S.L. (mercantil controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Ángel Cobos Martínez), Inversiones Río Arnoia, S.L. y Liber Iudiciorum, S.L. (ambas mercantiles controladas por el accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina).

En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de adquisición, enajenación y arrendamiento de activos inmobiliarios y recuperación de la posesión de inmuebles"* del Grupo Nyesa, se solicitaron y obtuvieron tres informes de valoración realizados por: Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4.404, de fecha 10 de febrero de 2025; Gesvalt Sociedad de Tasación S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del

Banco de España con el nº 4455, de fecha 19 de febrero de 2025; y Agrupación Técnica del Valor (ATV), S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4633, de fecha 19 de febrero de 2025. Dichos informes arrojaron un valor estimado del hotel Cala Real de 11.050 miles de euros, 10.975 miles de euros y 10.743 miles de euros respectivamente.

El precio de adquisición de 10.184 miles de euros fue atendido del siguiente modo:

- Retención por parte de la compradora (Grupo Nyesa) de 309 miles de euros para la subrogación y atención de un préstamo hipotecario que grava el activo (293 miles de euros al 30 de junio de 2025);
- Retención por parte de la compradora de 2.100 miles de euros para atender los pagos aplazados sujetos a condición resolutoria, pagaderos en cinco plazos: el 30 de noviembre de 2025 (fueron ya atendidos 150 miles de euros), el 30 de abril de 2026 (350 miles de euros), el 30 de noviembre 2026 (500 miles de euros), el 30 de noviembre 2027 (550 miles de euros) y el 30 de noviembre 2028 (550 miles de euros). Sobre el hotel Cala Real existe una carga real consistente en una condición resolutoria a favor de Pablo Rica 11, S.L. (propietario anterior a las sociedades que vendieron este hotel al Grupo Nyesa), mediante la cual se garantizan los mencionados pagos aplazados. Un eventual incumplimiento por parte de Grupo Nyesa de cualquiera de estos pagos facultaría al acreedor Pablo Rica 11, S.L. a resolver la compraventa de este activo, y conllevaría la pérdida para el Grupo Nyesa de las cantidades ya abonadas hasta el momento de la resolución, así como del activo en cuestión registrado por valor de 10.371 miles de euros a la fecha del presente Documento de Registro;
- El importe restante de 7.775 miles de euros fue cancelado del siguiente modo:
    - Mediante compensación de 6.527 miles de euros en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de fecha 24 de junio de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 4 de agosto de 2025, y como consecuencia de la referida compensación se suscribieron las siguientes acciones: (i) 388.779.404 acciones por parte de AC 7 Consultores de Empresas, S.L. (representativas del 9,57% del capital social actual de la Sociedad), (ii) 147.300.639 acciones por parte de Inversiones Río Arnoia, S.L. (representativas del 3,62% del capital social actual de la Sociedad); y (iii) 116.633.821 acciones por parte de Liber Iudiciorum, S.L. (representativas del 2,87% del capital social actual de la Sociedad);
    - Compensación de 1.238 miles de euros de una deuda que mantenía la sociedad AirportSweet, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás) con Grupo Nyesa. Véase mayor detalle en el apartado 10.
    - La cantidad de 10 miles de euros está pendiente de cancelar por la Sociedad a Inversiones Río Arnoia, S.L., si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización de este crédito. Véase mayor detalle en el apartado12.1.

(iii) Adquisición de los siguientes suelos que constan identificados en el cuadro incorporado en el Área Inmobiliaria, apartado 5.1.1.a) de este Documento de Registro, en los términos y condiciones que se exponen a continuación:

a. Suelos nº 16 y 17, adquiridos por un importe de 175 miles de euros y 850 miles de euros respectivamente, mediante escrituras otorgadas el 16 de octubre de 2024 (50% proindiviso) y el 24 de julio de 2025 (50% proindiviso) con el vendedor Asolo

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

En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de adquisición, enajenación y arrendamiento de activos inmobiliarios y recuperación de la posesión de inmuebles"* del Grupo Nyesa, se solicitaron y obtuvieron dos informes de valoración realizados por: Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4.404, de fecha 27 de agosto de 2024; y Krata S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 43-23, de fecha 5 de septiembre de 2024. Dichos informes arrojaron un valor estimado de ambos suelos (nº 16 y 17) de 1.306 miles de euros y 1.068 miles de euros respectivamente.

El precio de adquisición de ambos suelos que ascendió a 1.025 miles de euros, fueron atendidos del siguiente modo: retención por parte de la compradora de 68 miles de euros para la cancelación de una carga que gravaba el activo, de los cuales se han cancelado 33 miles de euros y 35 miles de euros están pendientes de cancelación; 479 miles de euros fueron cancelados mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de junio de 2025. La referida capitalización del crédito de 479 miles de euros supuso la suscripción de 47.950.000 acciones por parte de Asolo Inversiones, S.L., representativas del 1,18% del capital social actual de la Sociedad. La cantidad de 477 miles de euros está pendiente de atender por la Sociedad, si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización de este crédito.

b. Suelos nº 18 (62,95% proindiviso de la Finca Registral 10542) y 19, adquiridos por un importe de 207 miles de euros y 238 miles de euros respectivamente, mediante escritura otorgada el 26 de febrero de 2025 con el vendedor Lenzatay, S.L (mercantil controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás).

   En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de adquisición, enajenación y arrendamiento de activos inmobiliarios y recuperación de la posesión de inmuebles"* del Grupo Nyesa, se solicitaron y obtuvieron dos informes de valoración por cada uno de los suelos realizados por: Krata S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 43-23, de fechas 4 de diciembre (Suelo 18) y 12 de diciembre de 2024 (Suelo 19); y Taxacions i Valoracions Inmobiliaries de fechas 13 de diciembre (Suelo 18) y 20 de diciembre de 2024 (Suelo 19). Dichos informes arrojaron unos valores estimados de 329 y 387 miles de euros para el suelo nº 18, y 238 y 350 miles de euros para el suelo nº 19.

   El precio de adquisición de ambos suelos que ascendió a 445 miles de euros, fue cancelado mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 28 de mayo de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de junio de 2025. La referida capitalización del crédito de 445 miles de euros supuso la suscripción de 44.538.929 acciones por parte de Lenzatay, S.L., representativas del 1,10% del capital social actual de la Sociedad.

c. Suelo nº 20 adquirido por un importe de 758 miles de euros, mediante escritura de permuta otorgada el 26 de junio de 2025 con la mercantil Adarve Inversiones y Capital, S.L.

   En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de adquisición, enajenación y arrendamiento de activos inmobiliarios y recuperación de la posesión de inmuebles"* del Grupo Nyesa, se solicitaron y obtuvieron dos informes de valoración realizados por: Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4.404, de fecha 23 de mayo de 2025; y Instituto de Valoraciones, S.A. (VALUM), inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4498, de fecha 3 de junio de 2025. Dichos informes arrojaron un valor estimado de este suelo de 1.060 miles de euros y 903 miles de euros respectivamente.

   El precio de adquisición fue totalmente cancelado mediante la entrega en permuta del activo del Grupo Nyesa denominado Hotel Posidonia, el cual fue valorado en 1.220 miles de euros. El diferencial de valor entre los activos permutados ascendió a 462 miles de euros que fueron cancelados del siguiente modo: 350 miles de euros correspondientes a la carga hipotecaria que gravaba el Hotel Posidonia, que fueron asumidos por el permutante Adarve Inversiones y Capital, S.L.; y 112 miles de euros que fueron abonados por dicha mercantil.

d. Suelo nº 21 (50% proindiviso de la Finca Registral 6.450) adquirido por un importe de 350 miles de euros, mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de mayo de 2025 con la mercantil Tierna Morada, S.L.

   En cumplimiento con lo dispuesto en la *"Política de adquisición, enajenación y arrendamiento de activos inmobiliarios y recuperación de la posesión de inmuebles"* del Grupo Nyesa, se solicitaron y obtuvieron dos informes de valoración realizados por: Krata S.A., inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 43-23, de fecha 11 de diciembre de 2024; y Taxacions i Valoracions Inmobiliaries de fecha 20 de diciembre de 2024. Dichos informes arrojaron un valor estimado del 100% de este suelo (del cual se adquirió el 50% en proindiviso) de 700 miles de euros y 1.007 miles de euros respectivamente.

   La totalidad del precio de adquisición que ascendió a 350 miles de euros, se pactó con precio aplazado y está pendiente de abonar, si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización. Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2025, la Sociedad ha tenido conocimiento de la cesión del referido crédito de 350 miles de euros por parte del cedente Tierna Morada, S.L. al cesionario Inversiones Cannobio, S.L. (mercantil de la cual es administrador único el accionista significativo D. Francisco Javier Villalba Santa Cruz).

(iv) Transmisión de 118 participaciones sociales de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L., representativas del 3,93% de su capital social, por un importe de 299 miles de euros mediante escritura de compraventa de participaciones sociales suscrita el 20 de octubre de 2025 con el comprador Pinus Pinea Inversiones, S.L., mercantil controlada por Don Eduardo Herrezuelo de la Sierra (administrador único de la propia Henara Gestora Global, S.L. y ex accionista significativo de la Sociedad). Véase mayor detalle de esta filial en el apartado 5.1.1.a).

Para la fijación del precio de transmisión de estas participaciones, se aplicó el mismo valor unitario por el que fueron aportadas las participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L. a la Sociedad en el marco de la ampliación de capital por aportación no dineraria aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de 26 de junio de 2023.

Por pacto expreso entre las partes, la Sociedad como vendedora se reservó en la referida escritura de compraventa de 20 de octubre de 2025, los derechos económicos de las participaciones transmitidas durante los próximos diez años. Con posterioridad a esta compraventa de participaciones, el Grupo Nyesa mantiene un 46,11% del capital social de Henara Gestora Global, S.L, y ha dejado de tener la mayoría de su capital social, y por tanto dejará de integrarse por el método de integración global y pasará a integrarse por el método de la participación.

Se hace constar que el precio de la transmisión de las 118 participaciones sociales de la mercantil Henara Gestora Global, S.L. se encuentra íntegramente desembolsado a la fecha del presente Documento de Registro.

6. Información sobre Tendencias

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

Como consecuencia de las operaciones descritas en el anterior apartado 5.1.2., llevadas a cabo desde el último cierre de 31 de diciembre de 2024 hasta la fecha del Documento de Registro, los principales impactos financieros han sido: (i) el surgimiento de un pasivo por importe de 2.456 miles de euros que está pendiente de atender por la Sociedad, frente a Schoen Group, S.L., como parte de la adquisición del 11% del capital social de Sierra Nevada, S.A. si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización; (ii) el surgimiento de un pasivo por importe de 2.100 miles de euros para atender los pagos aplazados sujetos a condición resolutoria por la adquisición del Hotel Cala Real, pagaderos en cinco plazos: el 30 de noviembre de 2025 (fueron ya atendidos 150 miles de euros), el 30 de abril de 2026 (350 miles de euros), el 30 de noviembre 2026 (500 miles de euros), el 30 de noviembre 2027 (550 miles de euros) y el 30 de noviembre 2028 (550 miles de euros);; (iii) el surgimiento de un pasivo por importe de 477 miles de euros para atender los pagos aplazados por la adquisición de los suelos número nº 16 y 17 (50% proindiviso restante), si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización; (iv) el surgimiento de un pasivo por importe de 350 miles de euros para atender los pagos aplazados por la adquisición del suelo número nº 21 (50% proindiviso de la Finca Registral 6.450), si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización (v) la subrogación de una deuda hipotecaria de la entidad financiera La Caixa que recae sobre el establecimiento denominado Hotel Cala Real por importe de 309 miles de euros (a la fecha del Documento de Registro dicha deuda asciende a 293 miles de euros).

Con respecto a la información sobre tendencias, se hace remisión a los hitos significativos que se contemplan en el Plan de Viabilidad de la Sociedad y que se citan en el apartado 5.1.2.

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

7. Previsiones o estimaciones de beneficios

La Sociedad no ha publicado previsión o estimación de beneficios.

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

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

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

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter	Primer nombramiento	Último nombramiento
Michel Lallement	Presidente	Ejecutivo	19/02/2019	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			

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

El Consejo de Administración se reunió un total de 5 ocasiones en el ejercicio 2024, y 8 ocasiones en 2025, hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro.

a) Altos Directivos

La Alta Dirección está formada por el Presidente Ejecutivo Don Michel Lallement y por el Director Corporativo Don Carlos Lafuente Ferrer (con fecha de nombramiento el 18 de diciembre de 2025).

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

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

Nombre	Cargo	Denominación social de la entidad	Cargo	Fecha de cese o dimisión o finalización de su participación
Michel Lallement	Consejero	UAV Innovation Consulting	Presidente ejecutivo	En vigor
Gabriel J. López Rodríguez	Consejero	Piriclatos, S.L. En Liquidación	Socio	En vigor (en liquidación)
		Inverdif Asesores Eafi, S.L.	Socio	En vigor
Pedro Rodríguez Fernández	Consejero	LRA Auditores SL	Consejero y Socio	En vigor
		Worldwide Audit Assurance España, SL	Socio profesional	En vigor
		Serdan 2005 SL	Administrador	En vigor
		Pasiur Grupo empresarial SL	Administrador	En vigor
		Asociacion Española de Consultores de Empresa	Vicepresidente	En vigor
		Maitar Business, SL	Administrador	En vigor
		CE Consulting Empresarial, SL	Consejero	En vigor
Kebin Zhuo Guo	Consejero	Luviroyol, SL	Administrador	En vigor
		Tierna Morada, SL	Administrador	En vigor
		Home Asia 2018, SL	Administrador	En vigor
		Zhy Gestión Consuegra, SL	Administrador	En vigor
		Gestión Chiclana El Puente, SL	Administrador	En vigor
		Gong Fu Niu, SL	Administrador	En vigor
		Gong Chuang Real Estate, SL	Administrador	En vigor
		Ying Mei Xiu, SL	Administrador	En vigor
Carlos Lafuente Ferrer	Director Corporativo	Inversiones para gente corriente, S.L.	Administrador y socio	No vigente desde julio de 2024

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

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

d) Preparación y experiencia de Consejeros y Altos Directivos

- **Michel Lallement**

- Diplomado en Comercio Internacional y formación financiera a través del Institut Technique de Banque.
- Ha ocupado diversos cargos de relevancia, tales como Gerente de Operaciones en el Departamento Internacional del BANCO ROTHSCHILD (París), Asesor de Desarrollo Internacional de la MAISON DU COMMERCE INTERNATIONAL DE STRASBOURG (C.C.I.), responsable de la implantación de una planta de SOCIETE BERGER LEVRAULT en Libreville (Gabón), Director de Operaciones Comerciales del Banco Credit Mutuel (Madrid), Director Comercial de seguros La Mondiale (Madrid), Presidente y CEO de diversas empresas (ADDAX Consulting S.L., PARADDAX, FLYING ROBOTS SAS, etc).

- **Ruslan Eldarov**

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

- En el periodo 1994-1999 fue copropietario de las empresas Furs y Nais dedicadas al procesamiento primario de metales preciosos. Responsable de la implantación de los procesos de producción desde cero.

- **Gabriel J. López Rodríguez**

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

- **Pedro Rodríguez Fernández**

- Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. También cuenta con un Máster en Administración y Dirección de Empresas. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas inscrito en Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).
- Su actividad profesional se ha concentrado principalmente en el ámbito de la auditoría de cuentas. Comenzó su carrera profesional en DELOITTE & TOUCHE en el departamento de auditoría, siguiendo como Socio Director de LRA AUDITORES, S.L.
- Desde el 2004 y hasta el 2019, fue socio fundador y miembro del Consejo de Administración de CROWE ESPAÑA, siendo el responsable de los departamentos de Forensic y Restructuring. Actualmente, es socio de auditoría y consultoría de ETL GLOBAL AUDIT AUSSURANCE, S.L. y onsejero delegado del Grupo CE CONSULTING.
- Durante el desarrollo de su carrera profesional como auditor de cuentas durante más de 40 años, ha adquirido una extensa experiencia, a través de la ejecución de multitud de proyectos de auditoría, con especial referencia a empresas cotizadas de diferentes sectores, planes estratégicos, proyectos de ámbito regulatorio, asesoramiento contable y proyectos de financiación y asesoramiento tanto a empresas nacionales como multinacionales.

- Ha participado en diversos encargos de asesoramiento en transacciones en mercados de capitales, valoración de empresas combinaciones de negocios, como fusiones, escisiones y adquisiciones de diferente índole, trabajos de due diligence en el contexto de operaciones corporativas, así como servicio de apoyo y consejo en procesos de reestructuración y operaciones relacionadas.
- En el ámbito pericial forense, tiene una amplia experiencia como experto en la elaboración de informes periciales, así como su posterior defensa y ratificación en juicio ante las diferentes jurisdicciones (penal, civil, laboral, etc.) habiendo comparecido en numerosas ocasiones ante Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia de diversas Comunidades Autónomas, así como ante el Tribunal Supremo y la Audiencia Nacional.
- Ha participado en diversos procedimientos de arbitraje, interviniendo tanto como árbitro de equidad como perito. También ha sido nombrado Administrador Judicial en más de ochenta empresas y ha participado como Administrador Concursal en procesos concursales.

- **Kebin Zhuo Guo**

- Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid.
- Su actividad profesional se ha concentrado principalmente en el ejercicio profesional en la abogacía y asesoría de empresas por cuenta propia, en ámbitos legales, principalmente tributario, administrativo y penal, prestando asesoramiento jurídico en inversiones de empresas chinas en España. Es residente en España desde los 10 años, sin dejar atrás las relaciones y costumbres de su país natal, China.

- **Carlos Lafuente Ferrer**

- Licenciado en Derecho por la Universidad de Zaragoza, habiendo cursado también sus estudios en el Institut d'Etudes Politiques (I.E.P.), Université du Lille (Francia). Posgrados en derecho concursal (Deusto) y Dirección Empresarial (CEOE Aragón).
- Abogado con más de veinte años de experiencia, especializado en Derecho Mercantil y Concursal, a lo largo de su carrera profesional ha formado parte de firmas de referencia como Garrigues. Se incorporó a Grupo Nyesa en 2006, habiendo participado activamente como abogado *in-house* en sus principales hitos corporativos.

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

Se hace constar que:

- Ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni altos directivos de la Sociedad, ha sido condenado en relación con delitos de fraude en los últimos cinco años.

- Ningún miembro del Consejo de Administración ni alto directivo de la Sociedad, ha sido incriminado pública ni oficialmente, ni ha sido sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras ni ha sido descalificado alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores a la fecha de este Documento de Registro.
- Ningún miembro del Consejo de Administración ni alto directivo de la Sociedad ha actuado como miembro del Órgano de Administración, gestión o supervisión o como alto directivo de alguna sociedad que haya estado o se encuentre en situación de quiebra, suspensión de pagos (concurso), liquidación o sometida a administración judicial en los últimos cinco años, sin perjuicio de la situación de cumplimiento de convenio en la que se encuentra la propia Sociedad. Cabe mencionar a este respecto, que el consejero D. Gabriel J. López Rodríguez cesó en el año 2014 de su cargo como administrador de la mercantil Piríclatos, S.L. en liquidación.

8.2. Conflictos de intereses de los Órganos de Administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección

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

La Sociedad tiene establecidos mecanismos de actuación para el caso de que se produzcan conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos, tales como la política de conflictos de interés y gestión de oportunidades, aprobada por su Consejo de Administración el 25 de junio de 2020, en el marco de su política de compliance actualizada el 31 de marzo de 2022.

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

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

Asimismo, según la información de que dispone la Sociedad: (i) ningún miembro de su Consejo de Administración ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier

otra persona, , con la excepción de D. Michel Lallement, cuyo nombramiento formó parte del pacto parasocial suscrito el 15 de febrero de 2019 entre otros, por los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Olaf y Rubí, S.L., donde se recogieron determinados acuerdos entre los cuales estaba el nombramiento de D. Michel Lallement como presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de Olaf y Rubí, S.L.; (ii) ninguna de las personas mencionadas en el apartado 8.1 anterior que sea titular de valores de la Sociedad, ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, con la salvedad de determinados acuerdos de lock-up asumidos en su día por D. Ruslan Eldarov que a la fecha del presente Documento de Registro no están vigentes.

9. Accionistas principales

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

En la tabla siguiente se reflejan los accionistas significativos de la Sociedad a la fecha de registro del presente Documento de Registro, y en la misma se incluyen las acciones procedentes de las dos ampliaciones de capital ya ejecutadas, y cuya admisión a cotización es el objeto de las notas de valores que se completarán con el presente Documento de Registro:

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 del presente Documento de Registro.*

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

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

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

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

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

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en la posición de control en la Sociedad ni tampoco tiene constancia de la existencia de actuación concertada entre los principales accionistas o pactos parasociales en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de la misma, con las excepciones de:

- Grupo Eldarov: Según conocimiento de la Sociedad mediante las notificaciones efectuadas por los sujetos obligados, existe una acción concertada de tipo tácito denominada Grupo Eldarov, compuesta por D. Ruslan Eldarov y su esposa Dña. Karina Eldarova. Por este motivo se le asigna a D. Ruslan Eldarov como participación indirecta las acciones titularidad de su esposa. En la actualidad Grupo Eldarov no es accionista significativo al no alcanzar conjuntamente el 3% del capital social de la Sociedad, pero mantiene representación en el Consejo de Administración a través de D. Ruslan Eldarov, quien a su vez es General Manager de la sociedad filial rusa Marma, S.A. La Sociedad considera por la información que obra en su poder, que este acuerdo de tipo tácito continua vigente.

- Grupo Gaber: Según conocimiento de la Sociedad mediante las notificaciones efectuadas por los sujetos obligados, existe una acción concertada de tipo tácito denominada Grupo Gaber, compuesta por D. Mikhail Gaber, su esposa Dña. Bella Gaber, y su hija Inna Gaber. Por este motivo se le asigna a D. Mikhail Gaber como participación indirecta las acciones titularidad de su esposa e hija. En la actualidad Grupo Gaber no es accionista significativo al no alcanzar conjuntamente el 3% del capital social de la Sociedad. La Sociedad desconoce si este acuerdo de tipo tácito continua vigente.

- Mediante Pacto Parasocial suscrito el 15 de febrero de 2019 entre otros, por los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Olaf y Rubí, S.L., se recogieron determinados acuerdos entre los cuales estaba el nombramiento, a propuesta de Olaf y Rubí, S.L., de D. Michel Lallement como presidente del Consejo de Administración de la Sociedad. La Sociedad desconoce si este acuerdo continua vigente.

- Grupo Bartibás: Según conocimiento de la Sociedad mediante las notificaciones efectuadas por los sujetos obligados, el 17 de marzo de 2009, el denominado Grupo Bartibás puso de manifiesto la existencia de una acción concertada compuesta por D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, El Tajaderón, S.L., Inversión en Activos Urbanos, S.L. y Camino de Vistabella 147, S.L. Según indicaron dicha concertación no tenía contenido jurídico u obligacional para los comunicantes ni estaba formalizada en contrato alguno. En la actualidad Grupo Bartibás no es accionista significativo al no

alcanzar conjuntamente el 3% del capital social de la Sociedad. La Sociedad desconoce si este acuerdo de tipo tácito continua vigente.

- La denominada Acción Concertada (accionista no significativo), formada por Inversiones Río Arnoia, S.L. (D. Liberto Campillo Molina), Malus Purpurea Inversiones, S.L. (D. Eduardo Herrezuelo de la Sierra) y Cupressus Arizónica, S.L. (D. Ubaldo Ñacle Chapero). Los términos completos del pacto de sindicación de esta Acción Concertada, constan en la comunicación OIR ("Otra Información Relevante") publicada por la Sociedad el 25 de julio de 2023, con número de registro 23.760. De conformidad con dichos términos publicados, este pacto de sindicación estará en vigor hasta el 31 de diciembre de 2025. Tal y como se indica en el anteriormente citado OIR, las acciones que forman parte de esta Acción Concertada tienen su origen en aquellas que suscribieron sus partícipes en el marco de la ampliación de capital de la Sociedad por aportación no dineraria consistente en 1.504 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023. Por ello, conviene aclarar que las acciones de la Sociedad que posee Inversiones Río Arnoia, S.L. (D. Liberto Campillo Molina) al margen de las que suscribió en el marco de la precitada ampliación de capital, quedan fuera de este pacto de sindicación.

10. Operaciones con Partes Vinculadas

Desde el cierre a 31 de diciembre de 2024 y hasta el periodo terminado el 30 de junio de 2025, las operaciones vinculadas que constan en el Grupo son las siguientes:

- Gastos:
  - 25 miles de euros por arrendamiento de la sede social de Nyesa y de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L. al arrendador y accionista Olaf y Rubí, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás).
  - 36 miles de euros por devengo de intereses pagados a favor de Inversiones Río Arnoia, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) asociados a la Línea de Crédito que se identifica en el apartado 14.7.

- Ingresos:
  - 30 miles de euros por contratos de gestión y colaboración sobre 5 sociedades del Grupo Nyesa en liquidación (excluidas del perímetro de consolidación), por servicios prestados de comercialización de activos inmobiliarios.

- Saldo:
  - Operación de compra mediante la filial del Grupo Exit 4 Consultoría y Asesoría de Empresas, S.L.U. de los suelos identificados con los números 18 y 19 del cuadro del apartado 5.1.1.a), a la sociedad Lenzatay S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás), por importe acumulado de 445 miles de euros y precio aplazado. Operación posteriormente cedida a la sociedad matriz para su capitalización mediante ampliación de capital por compensación de créditos, que fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 28 de mayo de 2025.
  - Cesión de derechos de crédito por importe de 4.039 miles de euros, siendo las cedentes (acreedoras) sociedades filiales del Grupo, y la deudora la Sociedad matriz por

préstamos realizados, y que fueron adquiridos por las cesionarias Fotorenosol, S.L.[8], Inversiones Cannobio, S.L. y Lenzatay, S.L. por importe de 1.679 miles de euros, 1.180 miles de euros y 1.180 miles de euros respectivamente. El precio de estas cesiones a percibir por las cedentes, se corresponde exactamente con el valor de los créditos cedidos, y está siendo abonado por las precitadas cesionarias mediante cuotas mensuales de 50 mil euros, 25 mil euros y 25 mil euros respectivamente, con vencimiento en el ejercicio 2028, siendo la posición al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2025 de 2.113 miles de euros a largo plazo y 1.200 miles de euros a corto plazo, habiendo ya cancelado 726 miles de euros.

Los créditos objeto de cesión se correspondían como se ha dicho anteriormente con pasivos de la Sociedad, y fueron objeto de capitalización acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de mayo de 2025.

- Adquisición del 11% del capital social suscrito de la sociedad Sierra Nevada, S.A. por importe de 14.456 miles de euros a la sociedad Schoen Group, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Mariano Schoendorff Pérez-González). De dicho importe, 12.000 miles de euros fueron objeto de capitalización por acuerdo alcanzado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 24 de junio de 2025.
- Adquisición del Hotel Cala Real mediante la filial del Grupo Inversiones Catania y Palermo, S.L. a las mercantiles AC7 Consultores de empresas, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Ángel Cobos Martínez), Inversiones Río Arnoia S.L.U. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) y Liber Iudiciorum, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) por un importe acumulado de 10.184 miles de euros. Véase mayor detalle de la forma de pago de este activo en el apartado 5.2.1. (ii).
- Acuerdo de cesión y compensación de un derecho de cobro vencido y exigible del Grupo Nyesa frente a la sociedad AirportSweet, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás) por importe de 1.238 miles de euros y una obligación de pago frente a la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) por la misma cantidad. A este respecto, conviene precisar que en el marco de la desinversión por parte de Grupo Nyesa en octubre de 2024 del activo denominado centro deportivo La Garena, con cargo a su precio de venta, el Grupo Nyesa tuvo que cancelar una carga por importe de 1.238 miles de euros que gravaba dicho activo, cuyo deudor principal era la sociedad AirportSweet, S.L. Como consecuencia de esta asunción por parte del Grupo Nyesa en calidad de hipotecante no deudor, se requirió al pago de dicho importe al deudor principal AirportSweet, S.L., sociedad de la cual no se obtuvo respuesta. Posteriormente, en el entorno de la adquisición por parte de Grupo Nyesa del activo denominado Hotel Cala Real, la sociedad vendedora Inversiones Río Arnoia, S.L. comunicó la asunción de la citada deuda que por importe de 1.238 miles de euros mantenía hasta entonces AirportSweet, S.L., y su aplicación al precio a pagar por parte de Grupo Nyesa por el Hotel Cala Real. En definitiva, se efectuó por parte de Grupo Nyesa un pago parcial de 1.238 miles de euros, por compensación del derecho de cobro que inicialmente tuvo frente a AirportSweet, S.L. y que posteriormente fue cedido a Inversiones Río Arnoia, S.L.

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada), incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por derechos de cobros:

[8] Existe una diferencia por error en el valor previamente publicado sobre los Estados de Situación Financiera Consolidada correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2025 (no auditados ni sujetos a revisión limitada) y difieren del utilizado en este Documento de Registro. El precio de la cesión ascendió a 1.679 miles de euros, y no 1.667 miles de euros que fue el importe previamente publicado.

30/06/2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	-	-	27	27
Préstamos y créditos concedidos	3.313	37	888	-	4.238
Otros derechos de cobro	38	-	-	59	97
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS A COBRAR	**3.351**	**37**	**888**	**86**	**4.362**

miles de euros		
	30/06/2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada	31/12/2024 Auditado
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	112	112
GEONA PLUS, S.L.U.	3	3
GRUPO NYESA 21, S.L.	662	662
LENZANTAY, S.L.	1.105	1.176
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	31	31
ENTRELINEADOS, S.L.	6	6
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARTCELA 6-13 AVDA DE ARAGÓN, S.L.	21	21
AIRPORTSWEETS, S.L.	-	1.238
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	27	27
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
NORCIA INVERSIONES, S.L.	2	2
FOTORENOSOL, S.L.	1.268	1.579
OLAF Y RUBI, S.L.	9	7
LONDON ROAD, S.L.	59	404
CATALDO INVERSIONES, S.L.	6	-
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	940	1.130
Total, operaciones de préstamos a cobrar	4.362	6.509

En los Estados Financieros intermedios a 30 de junio de 2025 (no auditados ni sujetos a revisión limitada) constan las siguientes deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

30/06/2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada					
Miles de euros	**Accionistas significativos**	**Administradores y directivos**	**Personas, sociedades o entidades del grupo**	**Otras partes vinculadas**	**TOTAL**
Proveedores y acreedores comerciales	(20.765)	-	-	-	(20.765)
Préstamos y créditos recibidos	(2.497)	(6)	(148)	-	(2.651)
Otras obligaciones de pago	(25)	-	-	(154)	(179)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(23.287)**	**(6)**	**(148)**	**(154)**	**(23.595)**

	miles de euros	
	30/06/2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada	31/12/2024 auditado
FOTORENOSOL, S.L.	-	(1.679)
SCHOENM GROUP, S.L.	(14.456)	-
AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS SL CP	(3.888)	-
LIBER IUDICIORUM, SL CP	(1.166)	-
D. LIBERTO CAMPILLO NONDEDEU	(100)	-
CATALDO INVERSIONES, S.L.	-	(33)
CERRINA INVERSIONES, S.L.	(57)	(57)
MALUS PURPUREA INVERSIONES, S.L.	(2)	(2)
LENZATAY, S.L.	-	(1.797)
LONDON ROAD, S.L.	(137)	(137)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(41)
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	(5)	(8)
OLAF Y RUBI S.L.	(75)	(70)
ÑACLE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L.	(25)	(25)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	(2.287)	(971)
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	(17)	(22)
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	(1.180)	(1.180)
ASOLO INVERSIONES, S.L.	(52)	(532)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(23.595)**	**(6.661)**

Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2025, las operaciones con partes vinculadas que se han ejecutado por el Grupo Nyesa hasta la fecha del presente Documento de Registro han sido las siguientes:

- Operación de compra del 50% proindiviso restante de los suelos nº 16 y 17 del cuadro incorporado en el Área Inmobiliaria, apartado 5.1.1.a) al vendedor Asolo Inversiones, S.L (mercantil controlada por los accionistas significativos de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina). Para mayor detalle, véase apartado 5.2.1.(iii) a.
- Transmisión de 118 participaciones sociales de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L., representativas del 3,93% de su capital social, por un importe de 299 miles de euros mediante escritura de compraventa de participaciones sociales suscrita el 20 de octubre de 2025 con el comprador Pinus Pinea Inversiones, S.L., mercantil controlada por Don Eduardo Herrezuelo de la Sierra, administrador único de la propia Henara Gestora Global, S.L. Véase mayor detalle de esta filial en el apartado 5.2.1.(iv).

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

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

Las operaciones vinculadas llevadas a cabo en el seno de Grupo Nyesa se realizan en condiciones de mercado, valiéndose para ello de tasaciones y valoraciones llevadas a cabo por expertos independientes. Tales operaciones son previamente sometidas y verificadas por la Comisión de Auditoría, y posteriormente aprobadas por el Consejo de Administración.

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

11.1. Estados Financieros Anuales y Semestrales.

Se incorporan a este Documento de Registro por referencia las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas auditadas del Grupo Nyesa correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, así como los correspondientes informes de auditoría. Dichas Cuentas Anuales han sido elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 18 de marzo de 2025, y auditadas por el auditor de cuentas del Grupo Nyesa, MOORE IBÉRICA DE AUDITORIA, S.L.P., en fecha 29 de abril de 2025. Fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025.

Las citadas Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2024 se pueden consultar en la página web de la Sociedad (https://nyesa.com/accionistas-e-inversores/#info-financiera) [9].

Se incorporan a este Documento de Registro por referencia los Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2025, que no han sido auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor de la Sociedad.

Los citados Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado a fecha 30 de junio de 2025 se pueden consultar en la página web de la Sociedad (https://nyesa.com/accionistas-e-inversores/#info-financiera).

La situación patrimonial del Grupo Nyesa es negativa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 auditado por importe de 4.490 miles de euros (3.990 miles de euros el 31 de diciembre 2024 re-expresado, no auditado ni sujeto a revisión limitada). Si bien, la Sociedad de conformidad con el artículo 363.1.e) de la LSC no se encuentra en causa de disolución, al disponer de un Patrimonio Neto positivo por importe de 21.733 miles de euros y un capital social suscrito por importe de 15.976 miles de euros al cierre del ejercicio el 31 diciembre de 2024 auditado.

Las cifras del ejercicio 2024 han sido re-expresadas como consecuencia de dos operaciones corporativas llevadas a cabo en la sociedad filial del Grupo Nyesa, Ejido Hotel S.A.: (i) una

[9] 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 este Documento de Registro.

reducción de capital por compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y una ampliación de capital por aportación dineraria con la entrada de un socio minoritario (Fotorenosol, S.L.) por un importe total de 500 miles de euros, de los cuales 196 miles de euros se correspondieron con el valor nominal, y 304 miles de euros con prima de emisión. Esta operación fue ejecutada durante el último trimestre del ejercicio 2024 y finalmente fue registrada en el Registro Mercantil de Madrid en el primer semestre del presente ejercicio. En consecuencia, el impacto de estas dos operaciones corporativas ha sido re-expresado sobre las magnitudes financieras consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes de los Estados de Situación Financiera Consolidada y los Estados de Resultados Consolidados auditados a 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.			
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (euros)	**Importes EE.FF Consolidados ejercicio 2024 auditado**	**Ajustes Efectos financieros DC**	**Importes EE.FF ajustados Consolidados ejercicio 2024 no auditados ni sujeto a revisión limitada**
Capital	15.976.391,70	-	15.976.391,70
Prima de Emisión	8.697.280,22	-	8.697.280,22
Reservas	(33.941.441,74)	972.533,48	(32.968.908,26)
Ganancias acumuladas	(5.862.006,31)	(78.334,84)	(5.940.341,15)
De ejercicios anteriores	-	-	-
Del ejercicio	(5.862.006,31)	(78.334,84)	(5.940.341,15)
Menos: Valores propios	-	-	-
Otros ajustes por valoración	9.971.813,66	-	9.971.813,66
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	**(5.157.962,46)**	**894.198,64**	**(4.263.763,83)**
Intereses minoritarios	*668.335,39*	(394.198,64)	*274.136,75*
TOTAL, PATRIMONIO NETO	**(4.489.627,08)**	**500.000,00**	**(3.989.627,08)**
PASIVOS NO CORRIENTE	**10.461.782,24**	**-**	**10.461.782,24**
Deudas con entidades de créditos	13.446.859,89	-	*13.446.859,89*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.140.435,61	-	*2.140.435,61*
Otros pasivos financieros	9.836.062,60	(500.000,00)	*9.336.062,60*
Provisiones	3.068.972,35	-	*3.068.972,35*
Otros pasivos corrientes	5.426.409,24	-	*5.426.409,24*
PASIVOS CORRIENTE	**33.918.739,69**	**(500.000,00)**	**33.418.739,69**
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**39.890.894,86**	**-**	**39.890.894,86**

	Auditado		**No auditado ni sujeto a revisión limitada**
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS (euros)	**Cuenta de Resultados Consolidados ejercicio 2024**	**Ajustes Efectos financieros DC**	**Cuenta de Resultados Consolidados ajustados ejercicio 2024**
RESULTADO FINANCIERO	**(1.409.348,00)**	**-**	**(1.409.348,00)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(5.746.045,96)**	**-**	**(5.746.045,96)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**(5.956.985,22)**	**-**	**(5.956.985,22)**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**(5.956.985,22)**	**-**	**(5.956.985,22)**
Intereses minoritarios	94.978,91	(78.334,84)	16.644,07
RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE	**(5.862.006,31)**	**(78.334,84)**	**(5.940.341,15)**

Ajuste: se trata del efecto reconocido al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 como consecuencia de la inscripción en el Registro Mercantil en el primer semestre de 2025 de las operaciones corporativas ejecutadas en 2024 por la filial del Grupo Ejido Hotel, S.A. que se han descrito anteriormente.

En la siguiente tabla se encuentra el Estado de Situación financiera Intermedia Consolidado al 30 de junio de 2025 (no auditado ni sujeto a revisión limitada), al 31 de diciembre de 2024 (auditado) y al 31 de diciembre de 2024 (re-expresado):

(Euros)		No auditado ni sujeto a revisión limitada	Auditado		No auditado ni sujeto a revisión limitada	
	ACTIVO	**30/06/2025**	**31/12/2024**	**Var.%**	**31/12/2024 Re-expresado**	**Var.%**
I.	Inmovilizado material	14.015.369,20	3.655.125,89	283%	3.655.125,89	283%
II.	Inversiones inmobiliarias	2.721.157,35	14.614.157,35	(81%)	14.614.157,35	(81%)
IV.	Otros activos intangibles	2.632.119,94	2.632.306,61	(-)	2.632.306,61	-
V.	Activos financieros no corrientes	16.662.670,55	2.801.157,40	495%	2.801.157,40	495%
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	-	-	-	-	-
VIII.	Activos por impuestos diferidos	446.977,08	424.435,01	5%	424.435,01	5%
IX.	Otros activos no corrientes	-	-		-	
A)	**ACTIVOS NO CORRIENTES**	**36.478.294,12**	**24.127.182,26**	**51%**	**24.127.182,26**	**51%**
II,	Existencias	10.561.291,80	9.027.559,64	17%	9.027.559,64	17%
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.430.955,36	4.417.357,79	(22%)	4.417.357,79	(22%)
III.	Otros activos financieros corrientes	1.844.145,02	1.916.614,10	(4%)	1.916.614,10	(4%)
IV.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	139.280,93	226.479,08	(39%)	226.479,08	(39%)
V.	Otros activos corrientes	214.361,36	73.430,80	192%	73.430,80	192%
VI.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	235.458,23	102.271,19	130%	102.271,19	130%
	Subtotal, activos corrientes	**16.425.492,70**	**15.763.712,60**	**4%**	**15.763.712,60**	**4%**
B)	**ACTIVOS CORRIENTES**	**16.425.492,70**	**15.763.712,60**	**4%**	**15.763.712,60**	**4%**
	TOTAL, ACTIVO (A+B)	**52.903.786,82**	**39.890.894,86**	**33%**	**39.890.894,86**	**33%**

(Euros)		No auditado ni sujeto a revisión limitada	Auditado		No auditado ni sujeto a revisión limitada	
	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**30/06/2025**	**31/12/2024**	**Var.%**	**31/12/2024 Re-expresado**	**Var.%**
I.	Capital	22.115.865,07	15.976.391,70	38%	15.976.391,70	38%
II.	Prima de emisión	9.802.385,43	8.697.280,22	13%	8.697.280,22	13%
III.	Reservas	(38.935.590,90)	(33.941.441,73)	15%	(32.968.908,26)	18%
IV.	Ganancias acumuladas	184.223,90	(5.862.006,31)	(103%)	(5.940.341,15)	(103%)
1.	*De ejercicios anteriores*	-	-	-	-	-
2.	*Del ejercicio*	184.223,90	(5.862.006,31)	(103%)	(5.940.341,15)	(103%)
V.	Menos: Valores propios	-	-	-	-	-
VII.	Otros ajustes por valoración	10.010.866,97	9.971.813,66	(-)	9.971.813,66	-
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	**3.177.750,47**	**(5.157.962,46)**	**(162%)**	**(4.263.763,83)**	**(175%)**
X.	Intereses minoritarios	*625.643,77*	*668.335,38*	(6%)	*274.136,75*	128%
C)	**TOTAL, PATRIMONIO NETO**	**3.803.394,24**	**(4.489.627,08)**	**(185%)**	**(3.989.627,08)**	**(195%)**
II.	Deudas con entidades de crédito	*5.777.923,36*	*5.333.073,34*	8%	*5.333.073,34*	8%
III.	Otros pasivos financieros	*1.817.278,56*	*961.168,01*	89%	*961.168,01*	89%
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	*2.976.835,78*	*2.976.835,81*	-	*2.976.835,81*	-
V.	Provisiones	*272.165,35*	*257.518,75*	6%	*257.518,75*	6%
VI.	Otros pasivos no corrientes	*979.350,13*	*933.186,34*	5%	*933.186,34*	5%
D)	**PASIVOS NO CORRIENTES**	**11.823.553,18**	**10.461.782,25**	**13%**	**10.461.782,25**	**13%**
III.	Deudas con entidades de crédito	659.581,05	*13.446.859,89*	(95%)	*13.446.859,89*	(95%)
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.849.776,64	*2.140.435,61*	(14%)	*2.140.435,61*	(14%)
V.	Otros pasivos financieros	26.542.772,15	*9.836.062,60*	170%	*9.336.062,60*	184%
VII.	Provisiones	2.636.972,35	*3.068.972,35*	(14%)	*3.068.972,35*	(14%)
VIII.	Otros pasivos corrientes	5.587.737,21	*5.426.409,24*	3%	*5.426.409,24*	3%
	Subtotal, pasivos corrientes	**37.276.839,40**	**33.918.739,69**	**10%**	**33.418.739,69**	**12%**
E)	**PASIVOS CORRIENTES**	**37.276.839,40**	**33.918.739,69**	**10%**	**33.418.739,69**	**12%**
	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)	**52.903.786,82**	**39.890.894,86**	**33%**	**39.890.894,86**	**33%**

Cabe mencionar que a pesar de que el Patrimonio Neto Consolidado del Grupo Nyesa a 31 de diciembre de 2024 era negativo, la Sociedad no se encuentra en situación de liquidación ni de reducción obligatoria del capital social conforme a lo que se establece en la Ley de Sociedades de Capital.

En la siguiente tabla se encuentra la Cuenta de Resultados Resumida Consolidada correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024 (no auditados ni sujetos a revisión limitada):

(Euros)		No auditado ni sujeto a revisión limitada	No auditado ni sujeto a revisión limitada	
		30/06/2025	**30/06/2024(*)**	**Var.%**
+	Importe neto de la cifra de negocios	3.946.179,41	1.724.589,55	129%
+/-	Otros ingresos de la explotación	39.751,71	334.978,51	(88%)
	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	**3.985.931,12**	**2.059.568,06**	**94%**
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-
-	Aprovisionamientos	(184.356,81)	(91.743,48)	101%
-	Gastos de personal	(1.356.783,78)	(1.177.926,76)	15%
+/-	Otros gastos de explotación	(1.759.767,43)	(1.223.300,26)	44%
-	Dotación a la amortización	(85.700,86)	(103.472,14)	(17%)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	592.022,08	-	-
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas	-	-	-
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.999,98	18.581,62	(84%)
+/-	Otros resultados	434.086,59	(220.085,27)	(297%)
	GASTOS DE LA EXPLOTACION	**(2.357.500,23)**	**(2.797.946,29)**	(16%)
=	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**	**1.628.430,89**	**(738.378,22)**	**(321%)**
+	Ingresos financieros	991.255,20	61,12	1.621.718%
-	Gastos financieros	(2.039.914,12)	(523.300,80)	290%
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-
+/-	Diferencias de cambio	-	(44,83)	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-
=	**RESULTADO FINANCIERO**	**(1.048.658,92)**	**(523.284,51)**	**100%**
=	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**	**579.771,97**	**(1.261.662,73)**	**(146%)**
+/-	Impuesto sobre beneficios	16.030,86	(16.962,02)	(195%)
=	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**	**595.802,83**	**(1.278.624,75)**	**(147%)**
=	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO**	**595.802,83**	**(1.278.624,75)**	**(147%)**
+/-	Intereses minoritarios	(411.578,93)	16.322,17	(2.622%)
=	**RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE**	**184.223,90**	**(1.262.302,58)**	**(115%)**
	Resultado básico por acción (euros)	*0,0001*	*(0,0008)*	(113%)
	Resultado diluido por acción (euros)	*0,0001*	*(0,0008)*	(113%)

(*) Datos no afectos a la re-expresión del ejercicio 2024.

Las variaciones más significativas de la Cuenta de Resultados Consolidados del periodo terminado el 30 de junio de 2025 se mencionan en la nota 5.1.1.

En la siguiente tabla se encuentra la Cuenta de Resultados Resumida Consolidada correspondiente al periodo terminados el 31 de diciembre de 2024 (auditado):

(Euros)		Auditado
		31/12/2024
+	Importe neto de la cifra de negocios	4.590.408,44
+/-	Otros ingresos de la explotación	243.989,21
	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	**4.834.397,65**
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	-
-	Aprovisionamientos	(431.710,12)
-	Gastos de personal	(2.340.055,66)
+/-	Otros gastos de explotación	(2.412.182,53)
-	Dotación a la amortización	(118.400,25)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	392.683,30
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(3.922.013,30)
+/-	Otros resultados	(339.417,05)
	GASTOS DE LA EXPLOTACION	**(9.171.095,61)**
=	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**	**(4.336.697,96)**
+	Ingresos financieros	9.776,12
-	Gastos financieros	(1.419.079,29)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-
+/-	Diferencias de cambio	(44,83)
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-
=	**RESULTADO FINANCIERO**	**(1.409.348,00)**
=	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**	**(5.746.045,96)**
+/-	Impuesto sobre beneficios	(210.939,26)
=	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**	**(5.956.985,22)**
=	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO**	**(5.956.985,22)**
+/-	Intereses minoritarios	94.978,91
=	**RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE**	**(5.862.006,31)**
	Resultado básico por acción (euros)	(0,01)
	Resultado diluido por acción (euros)	(0,01)

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

No procede.

11.1.3. Información Financiera no extraída de los Estados Financieros auditados del emisor

No procede.

11.2. Auditoría e Información Financiera anual

Las Cuentas Anuales Individuales y Cuentas Anuales Consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio 2024 han sido auditadas por MOORE IBÉRICA DE AUDITORIA, S.L.P., con una opinión favorable. No obstante, los respectivos informes de auditoría incluyen la siguiente incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento:

Informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales:

"Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.d) de las cuentas anuales adjuntas, en las que se destaca la situación de 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 18.040 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.d) de la memoria, entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, así como operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.

Estos hechos, junto con, los proyectos inmobiliarios de sociedades filiales que se encuentran en curso y que soportan la valoración de las inversiones financieras en empresas del grupo a largo plazo y cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (notas 14, 23 y 26), los litigios en los que se encuentra incursa la Sociedad (notas 19), así como otros aspectos indicados en la nota 2.d), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión."

Informe de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas:

"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."

Ambos informes de Auditoría, tanto Individual como Consolidado, están disponibles a través del siguiente enlace:

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

Véanse documentos denominados "Cuentas Anuales individuales 2024" y "Cuentas Anuales Consolidadas 2024".

11.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existen procedimientos gubernamentales, judiciales o de arbitraje, incluidos aquellos que aún estén pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación patrimonial de la Sociedad o su Grupo, con la salvedad de la demanda de ejecución que interpuso el acreedor Quinto Capital, S.L. en septiembre de 2024, por importe de 1.776 miles de euros, cuyo objeto es el activo denominado Venta de Reyes en Chinchón (Madrid), que no fue recurrida por el Grupo Nyesa, y por tanto se encuentra admitida a trámite dentro del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria a la fecha del Documento de Registro. Cabe esperar que la culminación del citado procedimiento de ejecución conlleve la pérdida para el Grupo Nyesa del referido activo en compensación de la deuda. A este respecto, cabe citar que al cierre del ejercicio 2024 existía un litigio que tuvo su origen en septiembre de 2020, momento en el que se interpuso demanda de ejecución de títulos judiciales por parte de quienes fueron administradores concursales de la Sociedad, esto es, PWC, como parte ejecutante, por la cantidad de 1.551 miles de euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más 465 miles de euros que se previeron para hacer frente a intereses y costas, y la AEAT, también en calidad de ejecutante (ambos procesos resultaron acumulados), por la cantidad de 1.282 miles de euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más 384 miles de euros que se previeron para hacer frente a los intereses y costas .

La totalidad de la deuda viva que quedaba por este litigio (350 miles de euros de principal e intereses) fueron cancelados por parte de la Sociedad en el primer trimestre de 2025, en el marco de la dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules, y en consecuencia el litigio quedó archivado.

11.4. Cambio significativo en la posición financiera del emisor

La Sociedad suscribió con fecha 29 de mayo de 2025 una serie de acuerdos con LDA, entre los cuales se encuentran el Acuerdo CBFP y el Acuerdo Warrants) por el cual la Sociedad se comprometió a conceder a LDA warrants para suscribir acciones ordinarias equivalentes al tres y medio por ciento (3,50 %) del capital social resultante tras las últimas dos ampliaciones de capital ejecutadas por la Sociedad. Tales acuerdos fueron comunicados a la CNMV mediante Información Privilegiada (IP) de fecha 29 de mayo de 2025, con número de registro 2766.

Posteriormente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2025, bajo el punto séptimo del orden del día, acordó autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital para que, durante el plazo máximo de 5 años y por un importe máximo de 10.000.000 euros, pudiera emitir valores convertibles en acciones de la Sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente a la suscripción de acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con el Acuerdo CBFP y al amparo de las facultades delegadas conferidas por la Junta General reseñada en el punto anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión mantenida el 23 de julio de 2025 acordó llevar a cabo una emisión de bonos

convertibles en acciones (los "Bonos") y de warrants (los "Warrants"), cuyos términos y condiciones se recogen en los apartados 14.10. y 14.11. respectivamente.

11.5. Información Financiera proforma

No procede.

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

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

Cabe mencionar que la Sociedad tiene limitaciones al reparto de dividendo, dado que a la fecha del presente Documento de Registro no tiene cubiertas las atenciones previstas en la LSC y Estatutos Sociales (por ejemplo, la Reserva Legal, que a la fecha del presente Documento de Registro no está cubierta hasta el 20% establecido en el artículo 274 LSC, es decir, hasta los 8.129 miles de euros, estando dotada a la fecha de este Documento de Registro la reserva legal y estatutaria con 2.143 miles de euros) así como por la situación patrimonial al existir resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de compensación.

12. Información Adicional

12.1. Capital Social

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de la Sociedad asciende a 40.643.003,71 euros, representado por 4.064.300.371 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 1.597.639.170 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto será admitidas a cotización a través de los Folletos del cual forma parte el presente Documento de Registro.

A efectos aclaratorios, el presente Documento de Registro ha sido elaborado en relación con las siguientes operaciones corporativas:

i. Aumento de capital aprobado el 28 de mayo de 2025.

Este aumento de capital por capitalización de créditos fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025 (el "**Aumento de Capital I**"), elevado a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de junio de 2025, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de junio de 2025, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del correspondiente OIR (Otra Información Relevante) de fecha 13 de junio de 2025 con número 35.286.

El importe nominal fue de 6.139.473,37 euros, sin prima de emisión, que fueron desembolsados íntegramente mediante la compensación de créditos por idéntico importe, los cuales cumplían las condiciones establecidas en el artículo 301 LSC (pues al menos en un 25% eran líquidos, vencidos y exigibles, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años) y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 613.947.337 acciones (pendientes de admisión a cotización) con un valor nominal de 0,01 euros cada una.

Los créditos que fueron objeto de capitalización en este Aumento de Capital I fueron los siguientes:

ACREEDOR	CRÉDITO A CAPITALIZAR	ACCIONES SUSCRITAS
LENZATAY, S.L. (1)	590.721,95 €	59.072.195
LENZATAY, S.L. (1)	445.389,29 €	44.538.929
LENZATAY, S.L. (1)	1.180.044,18 €	118.004.418
INVERSIONES CANNOBIO, S.L. (2)	1.180.044,18 €	118.004.418
INVERSIONES CANNOBIO, S.L. (2)	839.500,00 €	83.950.000
DEHESA DE LOS TEATINOS, S.L.	839.500,00 €	83.950.000
ASOLO INVERSIONES S.L. (3)	479.500,00 €	47.950.000
MOMO SPORT CLUB LA GARENA, S.L.	168.000,00 €	16.800.000
LIBERTO CAMPILLO MOLINA (4)	16.500,00 €	1.650.000
IBERCLEAR, SDAD DE GEST. DE LOS SIST DE	87.730,51 €	8.773.051
OLAF Y RUBI, S.L. (5)	3.844,30 €	384.430
RUSLAN ELDAROV (6)	22.800,00 €	2.280.000
GABRIEL LÓPEZ RODRÍGUEZ (7)	36.010,00 €	3.601.000
PEDRO RODRIGUEZ FERNÁNDEZ (8)	36.010,00 €	3.601.000
RUX HISPÁNICA, S.L. (9)	21.298,55 €	2.129.855
MICHEL LALLEMENT (10)	108.540,00 €	10.854.000
OLAF Y RUBI, S.L. (5)	84.040,41 €	8.404.041
TOTAL	**6.139.473,37 €**	**613.947.337**

(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 Ejecutivo de la Sociedad. El crédito salarial capitalizado fue neto, una vez detraído por la Sociedad el importe de las retenciones que corresponde aplicar.

ii. Aumento de capital aprobado el 24 de junio de 2025.

Este aumento de capital por capitalización de créditos fue aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025 (el "**Aumento de Capital II**"), elevado a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 4 de agosto de 2025, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de septiembre de 2025, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del correspondiente OIR (Otra Información Relevante) de fecha 8 de septiembre de 2025 con número 36.572.

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, los cuales cumplían las condiciones establecidas en el artículo 301 LSC (pues al menos en un 25%

eran líquidos, vencidos y exigibles, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años) y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 1.852.713.864 acciones (pendientes de admisión a cotización) con un valor nominal de 0,01 euros cada una.

Los créditos que fueron objeto de capitalización en este Aumento de Capital II fueron los siguientes:

ACREEDOR	CRÉDITO A CAPITALIZAR	ACCIONES SUSCRITAS
SCHOEN GROUP, S.L. (1)	12.000.000,00 €	1.200.000.000
AC 7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L. (2)	3.887.794,04 €	388.779.404
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L. (3)	1.473.006,39 €	147.300.639
LIBER IUDICIORUM, S.L. (3)	1.166.338,21 €	116.633.821
TOTAL	**18.527.138,64 €**	**1.852.713.864**

(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).

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.

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

Como se ha indicado en el apartado 11.4, la Sociedad suscribió con fecha 29 de mayo de 2025 una serie de acuerdos con LDA, entre los cuales se encuentran el Acuerdo CBFP (ya descrito en el antedicho apartado), así como un contrato de emisión de warrants (el "**Acuerdo Warrants**").

Posteriormente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2025, bajo el punto séptimo del orden del día, acordó autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital para que, durante el plazo máximo de 5 años y por un importe máximo de 10.000.000 euros, pudiera emitir valores convertibles en acciones de la Sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente a la suscripción de acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con el Acuerdo Warrants y al amparo de las facultades delegadas conferidas por la Junta General reseñada en el punto anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión mantenida el 23 de julio de 2025 acordó la emisión de un máximo de 142.250.513 opciones de compra (los "**Warrants**"), equivalentes al tres y medio por ciento (3,50 %) del capital social de la Sociedad, con arreglo a los términos y condiciones que se recogen en el apartado 14.11.

El otorgamiento de los Warrants a favor de LDA fomenta una relación de largo plazo con un inversor cualificado, alineando sus objetivos con el crecimiento y la valorización bursátil de la Sociedad. En caso de ejercicio de los Warrants, la Sociedad recibirá nuevas aportaciones de capital que podrán destinarse a inversiones estratégicas, desapalancamiento financiero o expansión.

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

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 24 de junio de 2025, acordó, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la TRLSC, autorizar al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de 5 años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social resultante tras la ejecución del acuerdo de ampliación aprobado en dicha Junta, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente (hasta un límite del 20% del capital social actual), dando nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

En base al capital autorizado con previsión de exclusión del derecho de suscripción preferente citado anteriormente, cuantificado en 8.126 miles de euros (es decir, el 20% del capital social actual de la Sociedad), el Consejo de Administración tiene las facultades para llevar a cabo tanto el Acuerdo CBFP (por importe máximo de 6.500 miles de euros, véase mayor detalle en el apartado 14.10.) como el Acuerdo Warrants (por importe máximo de 1.423 miles de euros, véase mayor detalle en el apartado 14.11.), que en suma y en caso de ejecutarse ambos en su totalidad, alcanzarían un importe de 7.923 miles de euros, inferior por tanto al referido límite autorizado de 8.126 miles de euros. Hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración no ha dispuesto de cantidad alguna del referido capital autorizado.

13. Revelación de información reglamentaria

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

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

i. Admisión a cotización de 601.950.881 acciones ordinarias de la Sociedad

El 16 de diciembre de 2024, la Sociedad difundió la información pertinente para la admisión a cotización de 601.950.881 acciones, emitidas en las ampliaciones de capital aprobadas en las Juntas Generales de Accionistas de fechas 30 de junio de 2022 (por compensación de créditos) y 26 de junio de 2023 (por aportación no dineraria consistente en 1.504 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., y por compensación de créditos).

ii. Publicación de Información Financiera Intermedia

El 28 de febrero de 2025, la Sociedad remite la Información Financiera Intermedia correspondiente al segundo semestre de 2024.

iii. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas

El 25 de abril de 2025, la Sociedad comunica una convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 26 y 28 de mayo de 2025 (primera y segunda convocatoria).

iv. Publicación de Informe Financiero Anual

El 29 de abril de 2025, la Sociedad remite el Informe Financiero Anual e informes de auditoria correspondientes al ejercicio 2024.

v. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas

El 23 de mayo de 2025, la Sociedad comunica una convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas para los días 24 y 25 de junio de 2025 (primera y segunda convocatoria).

vi. Resultados de la Junta General Extraordinaria de Accionistas

El 28 de mayo de 2025, la Sociedad informó de la celebración de su Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en segunda convocatoria en dicha fecha en la sede social, y en la cual fueron adoptados los siguientes acuerdos:

- Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe de 6.265.092,37 euros, y sin derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC.
- Delegación de facultades en el Consejo de Administración.

vii. Suscripción de acuerdos con LDA CAPITAL EUROPE

El 29 de mayo de 2025, la Sociedad informó de la suscripción con LDA CAPITAL EUROPE, SL del Acuerdo CBFP y Acuerdo Warrants cuyos términos se detallan en los apartados 14.10 y 14.11. respectivamente.

viii. Modificación de derechos de voto y capital social

El 13 de junio de 2025, la Sociedad informó de la inscripción del aumento de capital que fue aprobado por su Junta de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2025, y ejecutado por el Consejo de Administración el 4 de junio de 2025, por un importe nominal de 6.139.473,37 €, mediante la emisión de 613.947.337 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de

valor nominal cada una de ellas. Este aumento de capital representó un 38,43% con respecto al capital social preexistente.

ix. Resultados de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

El 25 de junio de 2025, la Sociedad informó de la celebración de su Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada en primera convocatoria el día 24 de junio, en la sede social, y en la cual fueron adoptados los siguientes acuerdos:

- Aprobar el informe de gestión y Cuentas Anuales Individuales de la Compañía Nyesa Valores Corporación, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- Aprobar, igualmente, el Informe de Gestión y Cuentas Anuales Consolidadas atribuibles a la sociedad dominante, correspondientes al ejercicio 2024.
- Aplicación del resultado del ejercicio 2024 de Nyesa Valores Corporación, S.A.
- Aprobar, sin reserva alguna la actuación del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 541 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobar, con carácter consultivo, el Informe anual sobre Remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 aprobado por el Consejo de Administración, a propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
- Se acuerda establecer en cinco el número de consejeros que integran el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A., dentro de los límites fijados por el artículo 40 de los Estatutos Sociales.
- Conforme a la propuesta del Consejo de Administración, y de la propuesta, a su vez, de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar como consejero de la Sociedad a D. Kebin Zhuo Guo, por el plazo estatutario, con la calificación de independiente.
- Designar como auditor de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de su Grupo consolidado de empresas a Moore Ibérica de Auditoria, S.L.P. por el período de un (1) año, para la realización de la auditoria de los Estados Financieros que se cerrarán el 31 de diciembre de 2025.
- Aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe de 22.231.341,07 euros, sin derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a).
- Delegación a favor del Consejo de Administración, por un plazo de cinco años de la facultad de aumentar el capital social en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo de la mitad del capital social a fecha de la presente delegación, con atribución de la facultad de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente.
- Delegación a favor del Consejo de Administración, por un plazo de cinco años de la facultad de emitir valores convertibles en acciones de la Sociedad, así como Warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente a la suscripción de acciones de la Sociedad, por importe conjunto de hasta 10.000.000 €; así como de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria, y de la facultad de excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente.
- Delegación de facultades en el Consejo de Administración.

x. Modificación de derechos de voto y capital social

El 8 de septiembre de 2025, la Sociedad informó de la inscripción del aumento de capital que fue aprobado por su Junta de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025, y ejecutado por el

Consejo de Administración el 23 de julio de 2025, por un importe nominal de 18.527.138,64 €, mediante la emisión de 1.852.713.864 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas.

Como consecuencia de dicha inscripción registral, el capital social pasó a ser de 40.643.003,71 € representado por 4.064.300.371 acciones, de 0,01 € de valor nominal cada una. Este aumento de capital representó un 83,77% con respecto al capital social preexistente.

xi. Publicación de Información Financiera Intermedia

El 30 de septiembre de 2025, la Sociedad remite la Información Financiera Intermedia correspondiente al primer semestre de 2025.

14. Contratos importantes

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

14.1. Préstamo hipotecario concedido por Cajamar a Ejido Hotel, S.A.

- Importe máximo: 396 miles de euros
- Importe dispuesto: 291 miles de euros
- Fecha de suscripción: 08 de mayo de 2015.
- Fecha vencimiento: 04 de junio de 2031
- Tipo de interés: Tipo fijo del 3.16%.
- Amortización: mensual
- Préstamo al corriente de pagos.

14.2. Préstamos ICO concedido por Cajamar a Ejido Hotel, S.A.

- Importe máximo: 462 miles de euros
- Importe dispuesto: 255 miles de euros
- Fecha de suscripción: 7 de mayo de 2020.
- Fecha vencimiento: 30 de abril de 2028
- Tipo de interés: Tipo fijo del 1-2%.
- Amortización: mensual
- Préstamo al corriente de pagos.

14.3. Préstamo hipotecario concedido por La Caixa (Hotel Cala Real)

- Importe concedido: 600 miles de euros
- Capital pendiente: 293 miles de euros

- Fecha de suscripción: 1 de agosto de 2016.
- Fecha vencimiento: 1 de agosto de 2031
- Tipo de interés: Euribor + 4,250%.
- Amortización: mensual
- Préstamo al corriente de pagos.

14.4. Póliza de crédito de Banco Sabadell, S.A. a Henara Gestora Global, S.L.

- Importe máximo: 50 miles de euros
- Importe dispuesto: 50 miles de euros
- Fecha de suscripción: 14 de julio de 2023.
- Fecha vencimiento: 13 de julio de 2026
- Tipo de interés: Tipo fijo del 7.55%.
- Amortización: mensual
- Sin garantía
- Préstamo al corriente de pagos.

14.5. Préstamo hipotecario concedido por Quinto capital, S.L. vencido

- Importe máximo: 1.351 miles de euros
- Importe dispuesto: 1.351 miles de euros
- Total deuda vencida: 1.776 miles de euros (principal por 1.351 miles de euros e intereses por 245 miles de euros)
- Fecha de suscripción: 18 de enero de 2022.
- Fecha vencimiento: 18 de julio de 2024
- Tipo de interés: Tipo fijo del 11%.
- Amortización: Bullet, al vencimiento.
- Garantía hipotecaria sobre el activo denominado Venta Reyes.
- Este préstamo no está al corriente de pagos, y como consecuencia de ello se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria.

14.6. Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L.

- Importe máximo: 1.500 miles de euros
- Importe dispuesto: 0 miles de euros
- Fecha de suscripción: 27 de septiembre de 2019.
- Fecha vencimiento: 27 de septiembre de 2026
- Tipo de interés: Tipo fijo del 1%.
- Amortización: Bullet, al vencimiento.
- La mercantil Torres los Barrios, S.L. es una sociedad vinculada a los accionistas

significativos de la Sociedad, Don José Antonio Bartolomé Nicolás y Don Liberto Campillo Molina.

14.7. Línea de Crédito concedida por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L.

- Importe máximo: 1.400 miles de euros
- Importe dispuesto: 780 miles de euros
- Fecha de suscripción: 13 de enero de 2023.
- Fecha vencimiento: 1 de abril de 2026
- Tipo de interés: Tipo fijo del 15,5%.
- Amortización: Bullet, al vencimiento.
- Deudores solidarios: Nyesa Expansión, S.L.U., Nyesa Valores Corporación, S.A., Ejido Hotel, S.A., Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.U., Inversiones Catania y Palermo, S.L.U., Nyesa Real Estate, S.L.U. y Henara Gestora Global, S.L.
- La mercantil Inversiones Rio Arnoia, S.L. es una sociedad vinculada al accionista significativo de la Sociedad Don Liberto Campillo Molina.

14.8. Línea de Crédito concedida por las sociedades AC7 Consultores de empresas, S.L., Inversiones Río Arnoia S.L. y Liber Iudiciorum, S.L.

- Importe máximo: 1.500 miles de euros
- Importe dispuesto: 0 miles de euros
- Fecha de suscripción: 1 de septiembre de 2025.
- Fecha vencimiento: 31 de diciembre de 2029
- Tipo de interés: Tipo fijo del 12%.
- Amortización: Bullet, al vencimiento.
- Deudores solidarios: Nyesa Expansión, S.L.U., Nyesa Valores Corporación, S.A., Ejido Hotel, S.A., Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.U., Inversiones Catania y Palermo, S.L.U., Nyesa Real Estate, S.L.U. y Henara Gestora Global, S.L.
- La mercantil AC7 Consultores de empresas, S.L. está controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. Ángel Cobos Martínez; y las mercantiles Inversiones Río Arnoia S.L.U. y Liber Iudiciorum, S.L. están controladas por el accionista significativo de la Sociedad D. Liberto Campillo Molina.

14.9. Línea de Crédito concedida por Fotorenosol, S.L.

- Importe máximo: 500 miles de euros
- Importe dispuesto: 0 miles de euros
- Fecha de suscripción: 1 de septiembre de 2025.
- Fecha vencimiento: 1 de mayo de 2029
- Tipo de interés: Tipo fijo del 12%.

- Amortización: Bullet, al vencimiento.
- Deudores solidarios: Nyesa Expansión, S.L.U., Nyesa Valores Corporación, S.A., Ejido Hotel, S.A., Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.U., Inversiones Catania y Palermo, S.L.U., Nyesa Real Estate, S.L.U. y Henara Gestora Global, S.L.
- La mercantil Fotorenosol, S.L. es socia tenedora del 20% del capital social de Ejido Hotel, S.A., sociedad filial del Grupo Nyesa, y por tanto existe una relación de vinculación con dicha mercantil.

14.10. Acuerdo CBFP suscrito con LDA CAPITAL EUROPE, SL para la emisión de bonos convertibles en acciones

- Fecha de suscripción del acuerdo: 29 de mayo de 2025.
- Importe: 10.000.000 € (el "Importe de la Emisión). Los Bonos estarán representados por medio de 1.000 títulos nominativos convertibles, cada uno por valor de 10.000 € (el "**Bono**").

  Conviene precisar que del total importe de 10.000.000 € comprometido en el marco del presente Acuerdo CBFP, el importe inicialmente previsto que puede gestionar el Consejo de Administración de la Sociedad asciende a 6.500.000 €, de conformidad con la delegación que tiene conferida por la Junta de Accionistas. Véase mayor detalle en el apartado 12.1.2., donde se explica que actualmente el Consejo de Administración tiene las facultades conferidas por la Junta de Accionistas para llevar a cabo tanto el presente Acuerdo CBFP por importe inicial de 6.500 miles de euros, como el Acuerdo Warrants por importe máximo de 1.423 miles de euros, el cual se detalla en el apartado siguiente. En consecuencia, una vez consumido el capital autorizado por parte del Consejo de Administración, se precisará una nueva delegación a su favor por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad, para poder emitir en su caso los restantes tramos de bonos hasta alcanzar los 10.000.000 €.
- Destinatario: LDA CAPITAL EUROPE, S.L. ("**LDA**" o el "**Inversor**"), con CIF B-70826276, con domicilio social en Calle de Rafael Calvo, 42, CP 28010 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- Emisor: NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (la "**Sociedad**" o el "**Emisor**").
- La Sociedad emitirá, en su caso, los Bonos en los supuestos y forma y que se resumen a continuación:

  - Inicialmente el Emisor emitirá al Inversor, y el Inversor suscribirá, cincuenta (50) Bonos (el "**Primer Tramo**") por un importe total de quinientos mil euros (500.000 €). La Sociedad prevé que la emisión del Primer Tramo podría tener lugar durante el segundo trimestre de 2026.

  - Tras el Primer Tramo, y hasta el final del periodo de compromiso (36 meses, plazo que finalizará en septiembre de 2028), el Emisor tendrá el derecho (pero no la obligación) de exigir al Inversor que suscriba tramos de Bonos (cada uno de ellos, un "**Tramo Posterior**") mediante la presentación de una notificación por escrito (una "**Notificación de Disposición**"). Transcurridos los 36 meses del periodo de compromiso, LDA no se verá obligado a suscribir Bonos.

  - Cada Notificación de Disposición se entregará al Inversor al menos 5 días hábiles antes de la fecha en que esté prevista la formalización de la escritura de

emisión correspondiente ante un Notario Público español (cada una de ellas, una "**Fecha de Cierre**").

- Los diecinueve (19) tramos posteriores serán de cincuenta (50) bonos con un importe mínimo total de quinientos mil euros (500.000 €) cada uno.

- Naturaleza de los Bonos: Obligaciones convertibles de las previstas en el Capítulo III del Título XI de la Ley de Sociedades de Capital.
- No admisión a cotización: Los Bonos están representados mediante títulos nominativos que no están admitidos a cotización.
- Tipo de interés: Los Bonos no devengarán intereses.
- Conversión de los Bonos: Cada Bono dará derecho a su titular, LDA, a convertirla en acciones ordinarias de la Sociedad, sin perjuicio de lo previsto en el apartado "Vencimiento de los Bonos". En caso de que LDA suscriba y convierta la totalidad de los Bonos, podría devenir en accionista significativo de la Sociedad. El número de acciones ordinarias a emitir o entregar a LDA en el supuesto de ejercicio del derecho de conversión, será determinado de conformidad con los términos que se resumen a continuación:

  - LDA tendrá derecho a convertir todos o cualquiera de los Bonos en acciones nuevas o existentes del Emisor, a la entera discreción del tenedor de los Bonos, y a determinar el número de Bonos a convertir, y el correspondiente importe de principal agregado así convertido (el "**Importe de Conversión**"). La prioridad es que la conversión se lleve a cabo con acciones nuevas del Emisor, pero alternativamente, y para el supuesto caso de que el procedimiento de emisión o admisión de tales nuevas acciones tuviera algún tipo de retraso, se prevé la posibilidad a discreción del Inversor (LDA), de recibir acciones ya existentes. Caso de precisarse autocartera en este entorno, se advierte que la Sociedad actualmente no dispone de ella, por lo que sería necesario adoptar los acuerdos sociales pertinentes.

  - El número de nuevas acciones emitidas por el Emisor, o ya existentes, a favor del titular del Bono correspondiente en el momento de la conversión de uno (1) o varios Bonos se calculará como el importe de conversión dividido por el precio de conversión.

- Precio de conversión: 90% del VWAP (del inglés *Volume Weighted Average Price*, es decir, precio medio ponderado por volumen de la acción de Nyesa según lo publicado en la página web de Bloomberg [10]) medio durante el período de fijación de precios, es decir, durante los quince (15) días bursátiles previos a la fecha de conversión**.**
- Vencimiento de los Bonos: El vencimiento de los Bonos tendrá lugar en la fecha en que se cumplan veinticuatro (24) meses desde la respectiva fecha de suscripción de cada Bono, y si llegada esta fecha de vencimiento los Bonos no han sido convertidos por el Inversor, o no han sido amortizados por el Emisor, el Inversor deberá proceder a su conversión en acciones. El supuesto de amortización o reembolso de un Bono por parte del Emisor por el nominal, se prevé para el hipotético caso de que, entre la emisión de un bono y su conversión por parte del Inversor, se produjera algún supuesto de

[10] https://www.bloomberg.com/europe

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.

incumplimiento por parte del emisor.

- Sindicato de obligacionistas: No se constituirá un sindicato de titulares de los Bonos.
- Destino de los fondos: Capital circulante para fortalecer el plan de negocio de la Sociedad y potenciar su nueva rama de negocio enfocada a los créditos de CO2 (véase mayor detalle en el apartado 5.1.2.). Se deja constancia de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 407 de la Ley de Sociedades de Capital, la emisión de los Bonos se hará constar en escritura pública.
- El Acuerdo CBFP no conlleva ninguna restricción para la Sociedad que pueda afectar a futuras ampliaciones de capital, como aquellas previstas en el apartado 12.1.
- A la fecha del presente Documento de Registro LDA todavía no ha suscrito ningún Bono. La previsión que maneja la Sociedad es que los primeros Bonos puedan ser emitidos y suscritos en el entorno del segundo trimestre de 2026.

14.11. Acuerdo Warrants suscrito con LDA CAPITAL EUROPE, SL para la concesión de 142.250.513 opciones de compra

- Fecha de suscripción del acuerdo: 29 de mayo de 2025.
- Destinatario de los Warrants: LDA CAPITAL EUROPE, S.L. ("**LDA**" o el "**Inversor**"), con CIF B-70826276, con domicilio social en Calle de Rafael Calvo, 42, CP 28010 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- Los Warrants: La Sociedad concede a LDA Warrants (los "**Warrants**") para suscribir 142.250.513 acciones ordinarias de la Sociedad (las "**Acciones**"), equivalentes al 3,5% del capital social actual, por lo que en caso de que LDA ejercite la totalidad de los Warrants, podría devenir en accionista significativo de la Sociedad. La relación de canje es de un Warrant por acción. En virtud de los Warrants, LDA tiene derecho a comprar y adquirir las Acciones mediante el ejercicio de los Warrants, y la Sociedad estará obligada a: a) entregar las Acciones de nueva emisión a LDA o b) entregar el importe de los beneficios en euros (cuyo cálculo se determinará en base al VWAP y al Precio por Acción) sin entrega de Acciones.
- Fecha de emisión de los Warrants: el 23 de julio de 2025 (la "**Fecha de Emisión de los Warrants**") el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la emisión de los 142.250.513 Warrants.
- No admisión a cotización: Los Warrants están representados mediante títulos nominativos que no están admitidos a cotización.
- Naturaleza de los Warrants: LDA no deberá pagar ninguna contraprestación a la Sociedad por la concesión de los Warrants. El derecho de LDA Capital a ejercer los Warrants es potestativo.
- Precio y forma de pago: En caso de que LDA ejercite los Warrants pagará a la Sociedad como precio de compra por cada acción 0,0162 € (el "**Precio por Acción**"). El precio total que se pagará por todas las acciones del Warrant será una cantidad igual al producto de (A) el número de acciones del Warrant adquiridas y (B) el Precio por Acción (el "**Precio de Compra Total**"). Al cumplirse seis meses desde la Fecha de Emisión de los Warrants, si el Precio de Mercado de las Acciones (calculado como la media aritmética del precio medio

ponderado de cierre de las acciones de la Sociedad, según este se publique en la página web de Bloomberg [11], durante los 30 días anteriores a dicha fecha) es inferior al 85 % del Precio por Acción indicado anteriormente, entonces el Inversor podrá ajustar el Precio por Acción (0,0162 €) a una prima del 110 % sobre la media aritmética del precio medio ponderado de cierre de las acciones de la Sociedad, según este se publique en la página web de Bloomberg, durante los 30 días anteriores.

- Ejercicio de los Warrants: LDA Capital podrá ejercer los Warrants en una o más ocasiones mediante la compra de la totalidad o parte de las acciones, siempre que se entregue a la Sociedad una Notificación de Ejercicio no más tarde del tercer aniversario de la fecha de emisión de los Warrants.

  El ejercicio de los Warrants se realizará mediante notificación por escrito de LDA a la Sociedad (la "**Notificación de Ejercicio**").

  Tras la recepción de una Notificación de Ejercicio, la Sociedad estará obligada a: a) entregar las Acciones de nueva emisión a LDA, o b) entregar el importe de los beneficios en euros (cuyo cálculo se determinará en base al VWAP y al Precio por Acción) sin entregar acciones ordinarias. Para satisfacer la Notificación de Ejercicio correspondiente, la Sociedad dispondrá de 48 horas para entregar a LDA el importe de los beneficios en euros adeudados o estará obligada a entregar las acciones ordinarias.

  Una vez recibida la Notificación de Ejercicio, la Sociedad estará obligada a entregar todas las acciones incluidas en dicha notificación a LDA Capital, libres de cualquier cargo y gravamen e incorporando todos los derechos de voto y económicos que les correspondan, y LDA estará obligada a pagar el precio de compra total a la Sociedad, y cada una de las partes estará obligada a llevar a cabo todas las acciones necesarias para completar la transferencia de las acciones.

  Se deja constancia de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 407 de la Ley de Sociedades de Capital, la emisión de los Warrants se hizo constar en escritura pública.

- A la fecha del presente Documento de Registro LDA todavía no ha ejercitado ninguno de los Warrants. La Sociedad no maneja ninguna previsión de cuando podrían ejercitarse los Warrants, ya que depende exclusivamente de la voluntad de LDA.

14.12. Compromiso de comercialización y transmisión de Créditos CO2 suscrito con Sierra Nevada, S.A.

- Objeto: 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 la adquisición del primer lote de cincuenta mil (50.000) Créditos de CO_2 por parte de la Sociedad para su posterior comercialización, a partir del tercer trimestre de 2026.
- Fecha de suscripción: 1 de septiembre de 2025.

[11] https://www.bloomberg.com/europe

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.

- Precio: El precio de cada Crédito de CO_2 se calculará tomando como referencia el precio medio del Crédito de CO_2 en las 50 sesiones previas a la transmisión de cada Lote de Créditos de CO_2, de conformidad con la información que periódicamente publica SENDECO2 [12], y aplicando un descuento del 50%.
- Forma de pago: El pago se efectuará el 31 de diciembre del año natural que corresponda tras el transcurso de 48 meses desde la efectiva transmisión de cada Lote de Créditos de CO_2.
- El principal mercado objetivo es el Mercado de Carbono Voluntario, que permite comercializar certificados de crédito de CO_2 generados de forma voluntaria a través de proyectos de reducción de CO_2 que incluyen:

    - Corporaciones en sectores con altas emisiones de CO_2, como energía, manufactura, transporte y tecnología, que necesitan compensar sus emisiones para cumplir con compromisos de sostenibilidad y regulaciones ambientales.

    - Empresas sujetas a normativas de reducción de carbono que buscan comprar créditos de carbono para compensar sus emisiones y alinearse con el Acuerdo de París y el Pacto Verde Europeo.

    - Fondos de pensiones y fondos de inversión socialmente responsables (ISR) que buscan alternativas de bajo riesgo y largo plazo, con altos estándares de sostenibilidad y rentabilidad ajustada al riesgo.

    - ONGs ambientales y fundaciones de conservación que buscan colaborar en proyectos de restauración ecológica y protección de biodiversidad, a menudo apoyadas por fondos privados o filantrópicos.

- Un crédito de carbono es un instrumento internacional que representa la reducción o absorción de una tonelada de dióxido de carbono (CO_2) de la atmósfera. Este crédito puede ser comprado por empresas para compensar sus propias emisiones de CO_2 y cumplir con objetivos de sostenibilidad. Es una herramienta que permite a quienes emiten CO_2 "neutralizar" su impacto apoyando proyectos que eliminan o reducen gases de efecto invernadero, como la reforestación o el uso de energías renovables.
- Cabe destacar a este respecto el Real Decreto 214/2025, de 18 de marzo, por el que se crea el registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono y por el que se establece la obligación del cálculo de la huella de carbono y de la elaboración y publicación de planes de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el cual entró en vigor el pasado 12 de junio de 2025. El precitado Real Decreto mejora y actualiza el funcionamiento del registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono, e impone la obligación de calcular la huella de carbono, elaborar planes de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y publicarlos. Esta obligación resulta de aplicación tanto a ciertos sectores empresariales (grandes empresas) como a instituciones de la

[12] **Fuente**: https://www.sendeco2.com/es/
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.

Administración General del Estado, organismos autónomos y otros entes públicos.

- Gradual y anualmente, el número de empresas que van a verse obligadas a adquirir créditos CO_2 para neutralizar su impacto ambiental va a ir en alza, y este hecho ha sido visto por la Sociedad como una oportunidad para adentrarse en la actividad de captura de carbono y comercialización de créditos CO_2.

Adicionalmente a los aquí identificados, no hay contratos ajenos al negocio ordinario de la Sociedad que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier sociedad del Grupo Nyesa que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier sociedad del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo.

15. Documentos disponibles

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

Documento	Domicilio social Nyesa	Página Web Nyesa (1)	Página Web CNMV (2)	Registro Mercantil de Madrid
Estatutos sociales vigentes	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores	Sí	Sí	No	No
Cuentas anuales individuales y consolidadas de Nyesa junto con el correspondiente informe de auditoría e informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024	Sí	Sí (3)	Sí (4)	Sí
Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024	Sí	Sí	Sí	No
Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2024	Sí	Sí	Sí	No
Modificación del Convenio de Acreedores	Sí	Sí (7)	No	Sí
Documentación relativa a la última Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de 24 de junio de 2025	Sí	Sí (8)	No	No

(1) www.nyesa.com

(2) www.cnmv.es

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

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

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

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

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

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

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

Madrid, 15 de enero de 2026

_____

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

ANEXO. Medidas Alternativas de Rendimientos (MAR)

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

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

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

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

Conciliación de los Estados Financieros Consolidados (euros)					
Ratios de estructura financiera		**Descripción**	**30 de junio de 2025**	**31 de diciembre de 2024**	**31 de diciembre de 2024**
		En euros	**no auditado ni sujeto a revisión limitada**	**re-expresado no auditado ni sujeto a revisión limitada**	**auditado**
Fondo de Maniobra	Se define como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente.	*Activo Corriente (1)*	*16.425.493*	*15.763.713*	*15.763.713*
		Pasivo Corriente (2)	*37.276.839*	*33.418.740*	*33.918.740*
		Fondo de Maniobra (1) - (2)	***(20.851.346)***	***(17.655.027)***	***(18.155.027)***

Conciliación de los Estados Financieros Consolidados (en euros)					
Ratios de estructura financiera		**Descripción**	**30 de junio de 2025 no auditado ni sujeto a revisión limitada**	**31 de diciembre 2024 re- expresado no auditado ni sujeto a revisión limitada**	**31 de diciembre 2024 auditado**
Deuda financiera neta	se define como la suma de la deuda financiera a largo plazo y a corto plazo menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes	*Deuda financiera a largo plazo y corto plazo (1)*	*34.797.555*	*29.077.164*	*29.577.164*
		Efectivo y otros medios líquidos (2)	*235.458*	*102.271*	*102.271*
		Deuda Financiera neta (1) - (2)	***34.562.097***	***28.974.893***	***29.474.893***