



NOTA SOBRE LAS ACCIONES
ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE ACCIONES
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
3.421.562.020 Acciones Ordinarias

22 de febrero de 2022

La presente Nota sobre las Acciones, redactada conforme al Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 22 de febrero de 2022.

La presente Nota sobre las Acciones es solo una de las partes del Folleto elaborado por Nyesa Valores Corporación, S.A. de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la presente Nota sobre las Acciones, y con el Documento de Registro de Nyesa Valores Corporación, S.A., elaborado conforme al Anexo 3 del mencionado Reglamento Delegado (UE) 2019/980, inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 15 de febrero de 2022, que puede consultarse en la página web corporativa (www.nyesa.com)¹ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)

¹ La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.



INFORMACIÓN IMPORTANTE

ADVERTENCIA

El Folleto, compuesto por la presente Nota sobre las Acciones, la Nota de Síntesis incluida en este documento y el Documento de Registro de Nyesa Valores Corporación, S.A. inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de febrero de 2022, tiene una validez máxima de 12 meses a partir de la aprobación de esta Nota sobre las Acciones. No obstante, al referirse el presente Folleto a la admisión de las Acciones Emitidas, tal y como se define este término más adelante, su validez terminará con la admisión a negociación de las mismas.

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



NOTA DE SÍNTESIS RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA Y SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE NOMINAL DE 51.323.430,30 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 3.421.562.020 ACCIONES ORDINARIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. 8

I. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES..... 16

1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LOS VALORES 16

- (i) Riesgo por volatilidad del precio de la acción y la limitada liquidez de la acción .. 16
- (ii) Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente 16
- (iii) Riesgo de Dilución para los accionistas actuales 17
- (iv) Riesgo de distribución de dividendos 17

II. NOTA SOBRE LAS ACCIONES 17

2. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE..... 17

- 2.1. Personas que asumen la responsabilidad del contenido de esta Nota sobre las Acciones. 17
- 2.2. Declaración de responsabilidad..... 18
- 2.3. Declaraciones o informes de expertos 18
- 2.4. Información procedente de terceros..... 18
- 2.5. Declaraciones sobre la aprobación de la nota sobre las acciones por parte de la autoridad competente 18

3. INFORMACIÓN ESENCIAL 18

- 3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta. 18
- 3.2. Motivo de la oferta y uso de los ingresos..... 19
- 3.3. Declaración sobre el capital de explotación 19
- 3.4. Capitalización y endeudamiento 21

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.22

- 4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor. 22
- 4.2. Moneda de emisión de los valores. 22
- 4.3. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados o emitidos: 23
 - 4.3.1. Acuerdos Sociales 23



4.3.2.	Informes de los Administradores	23
4.3.3.	Informes de los co-audidores.....	23
4.3.4.	Autorizaciones	24
4.4.	Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores 24	
4.5.	Información sobre el tratamiento fiscal de los valores	24
	(i) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones	24
	(ii) Imposición derivada de la titularidad y posterior transmisión de las acciones. 24	
4.7	Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.....	39
4.8.	Declaración sobre la existencia de legislación nacional en materia de adquisiciones aplicable al emisor que pueda frustrar tales operaciones, de producirse. 42	
4.9.	Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido sobre el capital de emisor durante el anterior y presente ejercicio. 43	
5.	CONDICIONES DE LA OFERTA	43
5.1.	Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.	43
5.1.1.	Condiciones a las que está sujeta la oferta.	43
5.1.2.	Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud y fecha de los nuevos valores. 43	
5.1.3.	Descripción de cualquier posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes....	43
5.1.4.	Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).....	43
5.1.5.	Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. 43	
5.1.6.	Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.	43
5.1.7.	Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.....	44



5.1.8.	Importe total de la emisión/ oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.	44
5.1.9.	Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.	44
5.1.10.	Indicación del plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.	44
5.2.	Plan de distribución y asignación	44
5.2.1.	Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.	44
5.2.2.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir la oferta, o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la oferta.	44
5.3.	Fijación de Precios	44
5.3.1.	Indicación del precio al que se ofertarán los valores y el importe de los gastos e impuestos a cargo del suscriptor o del comprador	44
5.3.2.	Proceso de revelación del precio de oferta	45
5.3.3.	Si los tenedores de valores participativos del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicación de la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.	45
5.4.	Colocación y aseguramiento	45
5.4.1.	Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar a la oferta.	45
5.4.2.	Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias.	45
5.4.3.	Nombre y dirección de las entidades que acuerdan la emisión con un compromiso firme y nombre y dirección de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin un compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”	45
5.4.4.	Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.	46



6. ADMISION A COTIZACION Y MODALIDADES DE NEGOCIACION	46
6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.	46
6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, se admitan ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.....	46
6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la solicitud de admisión de los valores en un mercado regulado, se suscriben o colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.....	46
6.4. Detalles de las entidades que han contraído un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.	47
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	47
7.1. Acuerdos de no Enajenación	47
8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA	47
8.1. Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión/ oferta.	47
9. DILUCIÓN	48
9.1. Comparación de:.....	48
1. a) La participación en el capital social y los derechos de voto de los accionistas existentes antes y después de la ampliación de capital derivada de la oferta pública, en el supuesto de que los accionistas existentes no suscriban las nuevas acciones.	48
2. b) EL valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la oferta pública (oferta de venta y/o ampliación de capital) y el precio de oferta por acción en la oferta pública.,..	48
9.2. Cuando la participación de las accionistas existentes se diluya con independencia de que ejerzan su derecho de suscripción, porque parte de las acciones emitidas se reserven a determinados inversores, indicación de la dilución que experimentará la participación de los accionistas existentes en el supuesto que ejerzan su derecho (además de la situación inversa)	48
10.....	INFORMACIÓN



ADICIONAL	49
10.1. Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros.	49
10.2. Indicación de otra información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por los auditores legales y de si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.....	49



NOTA DE SÍNTESIS RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA Y SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE NOMINAL DE 51.323.430,30 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 3.421.562.020 ACCIONES ORDINARIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

Esta Nota de Síntesis es solo una parte del Folleto y se complementa con la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fechas 22 y 15 de febrero de 2022 respectivamente, que pueden consultarse a través de la página web corporativa (www.nyesa.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)².

Sección A – Introducción y advertencias
Advertencias:
a) esta Nota de Síntesis debe ser leída como una introducción al Folleto. b) toda decisión de invertir en los valores debe basarse en la consideración por el inversor del Folleto en su conjunto; c) ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial; y d) sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
Denominación y número internacional de identificación de los valores:
El código ISIN de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. (“ Nyesa ”, la “ Sociedad ” o el “ Emisor ”) actualmente en circulación es ES0150480111. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, asignó a las acciones ordinarias de Nyesa para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis (las “ Acciones Emitidas ”) el código ISIN provisional ES0150480186. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones de Nyesa actualmente en circulación.
Identidad y datos de contacto del emisor:
Nyesa Valores Corporación, S.A. con N.I.F. nº A-08074320. Las oficinas centrales se encuentran en Madrid, calle Alfonso Gómez, 30, 3ª planta, CP 28037. El teléfono de contacto de Nyesa es el (+34) 91 308 11 38.
Identidad y datos de contacto de la autoridad competente que apruebe el folleto:
Comisión nacional del Mercado de Valores (“ CNMV ”). Las oficinas se encuentran en Madrid, calle Edison nº 4. El teléfono de contacto de la CNMV es el (+34) 90 053 50 15.
Fecha de aprobación del folleto:
La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada e inscrita en los Registros Oficiales de la CNMV el 22 de febrero de 2022 y se complementa con el Documento de Registro de Nyesa inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV el 15 de febrero de 2022.
Sección B – Emisor
¿Quién es el emisor de los valores?

² La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.



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

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

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

(ii) Sus actividades principales.

- Área Inmobiliaria, ejerciendo como gestora de suelos y promociones propias y de terceros, así como comercializando una cartera de activos finalistas dispuestos para la venta.
- Área Patrimonial, contando con una cartera de activos diversos (viviendas, aparcamientos, oficinas y naves industriales) que generan ingresos recurrentes.
- Área Internacional, como tenedora de un proyecto inmobiliario a desarrollar en Costa Rica ("Finca La Playa") así como del activo ruso denominado Narvskaia formado por un conjunto de quince edificaciones destinadas al arrendamiento industrial.

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

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

Accionista			Total	% sobre el capital
	Directas	Indirectas		
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ ⁽¹⁾	-	819.762.062	819.762.062	13,39%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS ⁽²⁾	-	579.215.990	579.215.990	9,46%
FANUMCEO, S.L. ⁽³⁾	430.757.289	49.427.149	480.184.438	7,84%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA ⁽⁴⁾	1.750.000	307.275.681	309.025.681	5,05%
MICHAEL GABER ⁽⁵⁾	133.756.250	168.272.988	302.029.238	4,93%
BANCO DE SABADELL, S.A.	238.412.873	-	238.412.873	3,89%
DZHUMBER SIKYAEV ⁽⁶⁾	-	213.327.480	213.327.480	3,48%
FREE FLOAT	3.180.577.474	-	3.180.577.474	51,95%
	3.985.253.886	2.137.281.350	6.122.535.236	100%

(1) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de las mercantiles Schoen Group, S.L. y Cerrina Inversiones, S.L.

(2) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. José Antonio Nicolás Bartolomé participa indirectamente a través de la mercantil Olaf y Rubí, S.L.

(3) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, Fanumceo, S.L. tiene el control de Riberalia Servicios Generales, S.L.U. titular a su vez de los derechos de voto indirectos atribuidos a Fanumceo, S.L.

(4) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Liberto Campillo Molina tiene participación de forma directa e indirectamente a través de la mercantil Inversiones Rio Arnoia, S.L.

(5) Según se desprende de la notificación de derechos de voto comunicados a la CNMV, 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

(6) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Dzhumber Sikyaev participa indirectamente a través de las mercantiles ADARVE INVERSIONES Y CAPITAL, S.L. y BRICKSAM INVERSIONES, S.L.

Fuente: según las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones).

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

(iv) *Identidad de sus directores más importantes.*

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

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter	Primer nombramiento	Último nombramiento
Michel Lallement	Presidente	Ejecutivo	19/02/2019	06/09/2021
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente	06/09/2017	06/09/2017
Ruslan Eldarov	Vocal	Ejecutivo	20/12/2018	20/12/2018
Pedro Rodríguez Fernández	Vocal	Independiente	30/07/2021	30/07/2021
Antonio Sainz Millán	Vocal	Independiente	23/11/2021	23/11/2021
Virgilio Iván Hernández Urraburu	Secretario No Consejero			
María Teresa Barrios Martos	Vice-Secretaria No Consejera			

(v) *Identidad de sus auditores legales.*

Las cuentas anuales individuales y cuentas anuales consolidadas de Nyesa y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 han sido co-auditadas por BDO Auditores, S.L. junto con Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

BDO Auditores, S.L. es una sociedad con domicilio social en Madrid, Calle Rafael Calvo, 18 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número 51.273, provista de Código de Identificación Fiscal nº B-82387572, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 14.413, folio 201, hoja nº M-238188.

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

¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al emisor?

(i) *Información financiera fundamental.*

A continuación, se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo Nyesa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2020 y 2019:

Balance consolidado:

(importes en miles de euros)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
	No auditado	Auditado	Auditado
Total, activo	68.552	62.722	78.649
Patrimonio neto	(40.313)	(36.588)	(31.108)
Total pasivo corriente y no corriente	108.865	99.310	109.757

Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 y 2020, y al cierre del ejercicio 2020 y 2019:

(importes en miles de euros)	30.06.2021	Var. %	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019
	No Auditado		No Auditado	Auditado	Auditado
Ingresos de explotación	1.586	(71%)	5.416	8.946	5.880
Beneficios/Pérdidas de explotación	(539)	92%	(281)	(7.484)	(61.368)
Beneficios/Pérdidas Consolidado del ejercicio	(4.026)	236%	(1.199)	(6.628)	(51.082)
Beneficio/Pérdidas atribuido a la Entidad Dominante	(4.028)	236%	(1.200)	(6.629)	(51.085)
Nº de acciones	2.700.973.216		2.700.973.216	2.700.973.216	2.700.973.216
Beneficio/Pérdida por acción	(0,0000015)	-	(0,0000004)	(0,0000025)	(0,0000189)

Estado de flujos de caja Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 y 2020, y al cierre del ejercicio 2020 y 2019:

(importes en miles de euros)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019
	No Auditado	No Auditado	Auditado	Auditado
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.986	(2.797)	(912)	3.698
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(3.428)	1.601	(15)	(69)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(120)	1.434	1.572	(5.284)
Aumento/(Disminución) Neto del Efectivo o Equivalentes	(562)	238	645	(1.655)

(ii) *Información financiera pro forma.*

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

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

Las cuentas anuales individuales y cuentas anuales consolidadas de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio 2020 han sido co-audidadas por BDO Auditores, S.L. junto con Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P., con una opinión favorable. No obstante, el informe de auditoría incluye la siguiente incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento:

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.2) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmada en el ejercicio 2014 por parte de la Sociedad Dominante, el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020 y la existencia de pérdidas recurrentes que han derivado en un desequilibrio patrimonial del Grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2020. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones y condiciones que se describen en las notas 2.2) y 34 de la memoria consolidada, entre otras, la aprobación de la propuesta de modificación del convenio de acreedores de la Sociedad Dominante, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, el apoyo financiero expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como operaciones corporativas con la finalidad de ampliar su diversificación.

Estos hechos, junto con la incertidumbre asociada a la valoración de los proyectos inmobiliarios del Grupo como consecuencia del impacto económico del COVID 19, la incertidumbre asociada a los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso cuyo desarrollo depende de la obtención de financiación (notas 2.8.h), 9 y 18.1), y 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.

¿Cuáles son los principales riesgos específicos del emisor?

Factores de Riesgo específicos de la Sociedad y del Grupo:

- Riesgos e incertidumbres asociados a la situación de causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad que comprometen su viabilidad
- Riesgo por la deuda vencida e impagada
- Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo.
- Riesgo de operaciones con partes vinculadas.
- Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, afianzamientos, avales)
- Riesgo de no prorrogar el contrato de Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited más allá del ejercicio 2022, así como de no realizar disposiciones sobre el mismo en el corto plazo.
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia

Riesgos Sectoriales y Factores Macroeconómicos y Políticos

- Riesgos e incertidumbres asociados a la situación provocada por la aparición de la COVID-19
- Pérdida de valor de los activos inmuebles
- Marco Regulatorio

Sección C – Valores

¿Cuáles son las principales características de los valores?

Las 3.421.562.020 acciones (las “**Acciones Emitidas**”) para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis son acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las restantes acciones en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Acciones Emitidas participarán de los beneficios sociales y en el reparto del patrimonio resultante de una eventual liquidación de la Sociedad en idénticas condiciones que el resto de las acciones en circulación. Dichas acciones no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas acciones ordinarias.

¿Dónde se negociarán los valores?

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

¿Hay alguna garantía vinculada a los valores?

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

¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los valores?

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

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

Análisis volatilidad Acciones (NYSE) Nyesa Valores Corporación, S.A.				
	2018	2019	2020	2021
Volatilidad	131.08%	41.07%	106.47%	60,70%

Fuente: Página web Rankia

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

Mediante el Folleto del cual forma parte esta Nota sobre las Acciones, se va a admitir a cotización 3.421.562.020 acciones derivadas de la ampliación de capital por compensación de créditos que serán admitidas a negociación simultáneamente con las correspondientes a la ampliación de capital no dineraria por aportación del activo denominado “Torres de Hércules”. El conjunto de ambas ampliaciones de capital representan el 189% de capital actual admitido, y un 65% del capital social tras la admisión. La inexistencia de un acuerdo de lock-up con los accionistas titulares de dicho conjunto de acciones, podría conllevar la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras su admisión a cotización, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.

Riesgo de dilución para los accionistas actuales

Los accionistas anteriores a la ejecución de las ampliaciones de capital cuyas acciones van a ser admitidas a cotización a través del Folleto del cual forma parte la presente Nota sobre las Acciones, vieron diluida su participación en un 65,35 %, pasando a representar un 34,65 %, con el siguiente detalle:

- Dilución por la Ampliación de Capital de 579.215.990 acciones: 21,44 %, pasando a representar un 78,56 %
- Dilución por la Ampliación de Capital de 3.421.562.020 acciones: 55,88 %, pasando a representar un 44,12 %

Adicionalmente, en el Plan de Viabilidad de la Sociedad se contempla la realización de una ampliación de capital mediante aportación no dineraria de dos sociedades mercantiles tenedoras de activos inmobiliarios, que conllevará una nueva dilución.

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

Riesgo de distribución de dividendos

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo como consecuencia, entre otros motivos, de la situación patrimonial de la sociedad y del hecho de que la sociedad no cuenta con la reserva legal necesaria.

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

Gastos totales de la admisión

Los gastos totales del Aumento de Capital (65 miles de euros) representan aproximadamente el 0,13 % del contravalor de las Acciones Emitidas.



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

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

Porcentaje de dilución que supuso para los accionistas esta ampliación

Los accionistas anteriores a la ejecución de esta Ampliación de Capital aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de 30 de junio de 2021, vieron diluida su participación en un 55,88 %, pasando a representar un 44,12%.

¿Por qué se ha elaborado este Folleto?

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

Aportación realizada

La Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota sobre las Acciones se llevó a cabo con la finalidad de dar cumplimiento a lo previsto en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad que fue aprobado judicialmente en fecha 13 de abril de 2021 por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza mediante la Sentencia 86/2021, la cual adquirió firmeza el 18 de mayo de 2021. El importe nominal fue de 51.323.430,30 euros y fue desembolsado íntegramente mediante la compensación de créditos concursales y contra la masa por idéntico importe, y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones con un valor nominal de 0,015 euros cada una y sin prima de emisión.

Conflictos de interés más significativos que afecten a la admisión

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto de interés que afecte a la Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota sobre las Acciones.



I. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LOS VALORES

Antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones objeto del aumento de capital (las “**Acciones Emitidas**”), deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, así como aquellos que se describen en el Documento de Registro de Nyesa (“**Nyesa**”, el “**Emisor**” o la “**Sociedad**”) elaborado conforme al Anexo 3 del mencionado Reglamento Delegado (UE) 2019/980, inscrito en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) el 14 de febrero de 2022, en relación con la Sociedad y su sector de actividad (el “**Documento de Registro**”). Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente el negocio, a los resultados, y a la situación financiera de la Sociedad, o de cualquiera de las entidades dependientes del grupo Nyesa (el “**Grupo Nyesa**”). Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o considerados como generales o no relevantes por Nyesa en el momento actual según los nuevos criterios del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (“**Reglamento (UE) 2017/1129**”), podrían también afectar al negocio, a los resultados y a la situación financiera y operativa de Nyesa. A los efectos de los factores de riesgo descritos a continuación todas las referencias hechas a la Sociedad deberán entenderse hechas asimismo a todas aquellas sociedades que forman parte del Grupo Nyesa.

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

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

Análisis volatilidad Acciones (NYE) Nyesa Valores Corporación, S.A.				
	2018	2019	2020	2021
Volatilidad	131,08%	41,07%	106,47%	66,70 %

Fuente: Página web Rankia

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

Mediante el Folleto del cual forma parte esta Nota sobre las Acciones, se va a admitir a cotización 3.421.562.020 acciones derivadas de la ampliación de capital por compensación de créditos que serán admitidas a negociación simultáneamente con las correspondientes a la ampliación de capital no dineraria por aportación del activo denominado “Torres de Hércules”.. El conjunto de ambas ampliaciones de capital representan el 189% de capital actual admitido, y un 65% del capital social tras la admisión. La inexistencia de un acuerdo de *lock-up* con los accionistas titulares de dicho conjunto de acciones, podría conllevar la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras su admisión a cotización, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.



(iii) Riesgo de Dilución para los accionistas actuales

Los accionistas anteriores a la ejecución de las ampliaciones de capital cuyas acciones van a ser admitidas a cotización a través del Folleto del cual forma parte la presente Nota sobre las Acciones, vieron diluida su participación en un 65,35 %, pasando a representar un 34,65 %, con el siguiente detalle:

- Dilución por la Ampliación de Capital de 579.215.990 acciones: 21,44 %, pasando a representar un 78,56 %
- Dilución por la Ampliación de Capital de 3.421.562.020 acciones: 55,88 %, pasando a representar un 44,12 %

Adicionalmente, en el Plan de Viabilidad de la Sociedad se contempla la realización de una ampliación de capital mediante aportación no dineraria de dos sociedades mercantiles tenedoras de activos inmobiliarios, que conllevará una nueva dilución.

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

(iv) Riesgo de distribución de dividendos

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo como consecuencia, entre otros motivos, de la situación patrimonial de la sociedad y del hecho de que la sociedad no cuenta con la reserva legal necesaria.

II. NOTA SOBRE LAS ACCIONES

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

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

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

Don Michel Lallement, está facultado para suscribir la presente Nota sobre las Acciones, en su calidad de Presidente Ejecutivo, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Manuel Hernández Antolín, de fecha 13 de septiembre de 2021, con el número 4.137 de su protocolo, así como en virtud del acuerdo adoptado por Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. en su reunión de 11 de febrero de 2022.

El formato de la presente Nota sobre las Acciones se ajusta al Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el



Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión (“RD 2019/980”).

2.2. Declaración de responsabilidad

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

2.3. Declaraciones o informes de expertos

No procede.

2.4. Información procedente de terceros

No procede.

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

- a) La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129.
- b) La CNMV solo ha aprobado la presente Nota sobre las Acciones en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones.
- d) Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores. La presente Nota sobre las Acciones ha sido elaborada como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129 valores.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

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

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



3.2. Motivo de la oferta y uso de los ingresos

La Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota sobre las Acciones se llevó a cabo con la finalidad de dar cumplimiento a lo previsto en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad que fue aprobado judicialmente en fecha 13 de abril de 2021 por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza mediante la Sentencia 86/2021, la cual adquirió firmeza el 18 de mayo de 2021. El importe nominal fue de 51.323.430,30 euros y fue desembolsado íntegramente mediante la compensación de créditos concursales y contra la masa por idéntico importe, y la consiguiente emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones con un valor nominal de 0,015 euros cada una y sin prima de emisión. En fecha 3 de agosto de 2021 se otorgó la escritura de aumento de capital, que consta inscrita en el Registro Mercantil.

La Ampliación de Capital tratándose de no dineraria, no ha generado ingresos para la Sociedad, si bien sí que ha conllevado una muy significativa reducción de pasivos por valor de 51.323.430,30 euros³.

Por especificidad de la oferta, se trató de una Ampliación de Capital dirigida exclusivamente a acreedores concursales y contra la masa de la Sociedad.

3.3. Declaración sobre el capital de explotación

El emisor no dispone de capital de explotación suficiente para cumplir sus actuales requisitos. El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 en 58.508 miles de euros y 25.559 miles de euros respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores y las restricciones de crédito que ha soportado el sector inmobiliario y en especial la compañía. Como consecuencia de la capitalización de créditos ejecutada por la Sociedad en el segundo semestre de 2021, el fondo de maniobra negativo del Grupo ha pasado a 14.160 miles de euros negativos.

(i) Calendario:

El Grupo Nyesa mantiene una incertidumbre en su capacidad de cumplir con los compromisos adquiridos y previstos para finales del primer semestre del ejercicio 2022.

(ii) Déficit:

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

El Órgano de Administración estima que el déficit para finales del primer semestre del ejercicio 2022 será de 1.950 miles de euros, y para los próximos 5 años de 17.700 miles de euros, para lo cual, será necesario la obtención de fuentes de financiación externas por dicho importe.

³ Los 51.323 miles de euros se corresponden con el valor nominal de la deuda capitalizada. El valor razonable de dicha deuda ascendía a 44.349 miles de euros.



(iii) Plan de acción

El Grupo Nyesa con el objeto de poder cubrir el citado déficit del capital de explotación para los próximos 5 ejercicios, cuenta o está en proceso de negociación de las siguientes operaciones:

- Disposición de la Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited por un importe de 15.000 miles de euros, si bien, el importe máximo de disposición es de 74 millones de euros. A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad no puede disponer de la Línea de Capital GEM, al estar el valor de cotización de la acción por debajo de su valor nominal. No obstante, la previsión de la Sociedad es que esta situación se revierta en el corto plazo, habida cuenta la operación que tiene previsto someter en la próxima Junta General de Accionistas (a celebrar antes de que finalice el primer semestre de 2022), consistente en una reducción de capital y posterior agrupación (*contra-split*) de acciones. Contrato de emisión de bonos convertibles por un importe máximo de disposición de 15 millones de euros y un plazo de 36 meses, mediante contrato a suscribir con la sociedad LDA Capital Limited (en fase de negociación a fecha de la presente Nota sobre las Acciones). Véase para mayor detalle apartado 5.1.2 del Documento de Registro. .
- Disposición de la Línea de Crédito concedida por la sociedad Torres los Barrios, S.L. (sociedad controlada indirectamente por los accionistas de referencia José Antonio Bartolomé Nicolás y Liberto Campillo Molina, a razón de un 38,43% y 28,83% respectivamente) por un importe 750 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros. .

El Órgano de Administración del Grupo Nyesa ha considerado la ejecución de una serie de operaciones corporativas necesarias para atender con garantías suficientes tanto los retos empresariales como los compromisos adquiridos. Estas operaciones deben ser refrendadas por la Junta General de Accionistas a celebrar antes del próximo 30 de junio de 2022. Son las siguientes:

- Operación de reducción de capital por compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.
- Operación de agrupación de acciones (Contra-Split).

Adicionalmente, con la finalidad de mejorar la obtención de flujos de cajas y fortalecer los ingresos de explotación del Grupo, el Plan de Viabilidad contempla la realización de una ampliación de capital mediante aportación no dineraria de dos sociedades mercantiles tenedoras de activos inmobiliarios:

1.- Aportación del 100% de las acciones de la sociedad Ejido-Hotel, S.A. sociedad tenedora del Hotel de 3 estrellas ubicado en el término municipal del Ejido, Calle Mónaco, Nº 10 Provincia de Almería.

2.- Aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. sociedad tenedora del activo denominado "Centro Deportivo La Garena" sito en la calle Torres Quevedo nº 32 de Alcalá de Henares (Parcela 20.749, sector 101 La Garena), con una superficie construida de 4.664,76 m2.



Con fecha de 4 de enero de 2022 se emitió informe especial por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, para la valoración de la citada aportación no dineraria, arrojando los siguientes valores:

Acciones (219.300) de Ejido Hotel, S.A.:	5.271 miles de euros
Participaciones (1.642.582) de Catania y Palermo, S.L.:	3.431 miles de euros

(iv) Implicaciones:

En conclusión, la viabilidad futura de la Sociedad está sujeta a la obtención de las fuentes de financiación descritas y al cumplimiento de los hitos reseñados, lo que a su vez está sujeto a una elevada incertidumbre. En caso de que no se obtengan o no se cumplan tales hitos, la viabilidad de la Sociedad estará comprometida, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad.

3.4. Capitalización y endeudamiento

A continuación, se exponen las principales cifras de los recursos propios consolidados y del endeudamiento del Grupo Nyesa a 30 de noviembre de 2021:

Declaración de capitalización (en miles de euros)	30/11/2021
	No Auditado
Total de la deuda corriente	13.784
Deuda garantizada ⁽¹⁾	10.987
Deuda con garantía ⁽²⁾	1.558
Deuda no garantizada/sin garantía	1.240
Total de la deuda no corriente	31.217
Deuda garantizada	-
Deuda con garantía ⁽²⁾	23.052
Deuda no garantizada/sin garantía	8.165
Fondos propios	(7.369)
Capital social	91.835
Reservas legales	-
Otras reservas ⁽³⁾	(99.204)
Total	37.632

⁽¹⁾ Préstamo sindicado con una garantía sobre acciones y participaciones pignoradas de diferentes sociedades del grupo en proceso de liquidación, concretamente GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EXTINGUIDA.

⁽²⁾ Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio y deuda por condición resolutoria

⁽³⁾ Esta partida no incluye las ganancias acumuladas al periodo cerrado el 30 de noviembre de 2021, motivadas principalmente por la capitalización de los créditos concursales y contra la masa ejecutada mediante acuerdos de 30 de junio de 2021 (Junta de Accionistas) y 30 de julio de 2021 (Consejo).



Partida de liquidez y deuda financiera total:

Declaración de endeudamiento (en miles de euros)	30/11/2021
	No Auditado
A Efectivo	169
B Equivalente al efectivo	-
C Otros activos financieros corrientes	38
D Liquidez (A+B+C)	207
E Deuda financiera actual	13.784
F Parte actual de la deuda financiera no corriente	-
G Endeudamiento financiero corriente (E+F)	13.784
H Endeudamiento financiero corriente neto (G-D)	13.578
I Deuda financiera no corriente	31.217
J Instrumentos de deuda	-
K Cuentas comerciales no corrientes y otras cuentas por pagar	-
L Endeudamiento no corriente financiero (I+J+K)	31.217
M Deuda financiera total (H+L)	44.794

Adicionalmente, cabe citar la existencia de provisiones (corrientes y no corrientes) por riesgos y responsabilidades por importe de 4.132 miles de euros, y afianzamientos entregados por 42.381 miles de euros.

No ha habido variaciones significativas en la información contenida en los cuadros anteriores, desde el 30 de noviembre de 2021 hasta la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones.

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

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

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones consisten en 3.421.562.020 acciones ordinarias de Nyesa de 0,015 € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de Nyesa actualmente en circulación (las “Acciones Emitidas”).

A excepción de las Acciones Emitidas objeto de la presente Nota sobre las Acciones, y las acciones que han sido emitidas en el marco de la ampliación de capital por aportación del activo denominado “Torres de Hércules” que han dado lugar a una segunda nota sobre acciones, la totalidad de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y su código ISIN es ES0150480111.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado a las Acciones Emitidas el código ISIN provisional ES0150480186. Una vez admitidas a cotización, las acciones de Nyesa tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones actualmente en circulación.

4.2. Moneda de emisión de los valores.

Las Acciones Emitidas están denominadas en euros (€).



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

4.3.1. Acuerdos Sociales

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

- Acuerdo cuarto de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021, en segunda convocatoria, consistente en el un aumento de capital, siendo el contravalor la compensación de créditos contra la Sociedad que reúnan las características del artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), todo ello conforme a los términos y condiciones que se establecieron en dicha Junta.
- Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Nyesa de 30 de julio de 2021 en virtud del cual se concretó la cuantía de la ampliación de capital, y en consecuencia se aprobó ejecutar el aumento de capital acordado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas mencionado en el párrafo anterior.

4.3.2. Informes de los Administradores

Con fecha 21 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el informe en el que se justificaba detalladamente la propuesta de acuerdo para la Ampliación por Compensación de Créditos, el procedimiento para la fijación del tipo de emisión de las Acciones Emitidas, con indicación de las personas a la que éstas tenían que atribuirse, así como de la naturaleza de las aportaciones, conforme a lo exigido por la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que aprobó la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones.

4.3.3. Informes de los co-audidores

Con fecha 26 de mayo de 2021, los co-audidores de la Sociedad BDO Auditores, S.L. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P. emitieron su informe a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las conclusiones del referido informe fueron las siguientes:

“En nuestra opinión, los documentos adjuntos preparados por los Administradores ofrecen información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.”

El citado informe fue puesto a disposición de los accionistas e inversores al momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que aprobó la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones.



4.3.4. Autorizaciones

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

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

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

4.5. Información sobre el tratamiento fiscal de los valores

Advertencia a los inversores: la legislación fiscal del Estado miembro del inversor y del país de constitución del emisor puede influir en los ingresos derivados de los valores.

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de esta Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a los inversores en relación con la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Emitidas.

Por tanto, se aconseja a los inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de considerar los posibles cambios de la legislación aplicable o de la interpretación que de la misma realice la Administración o los Tribunales.

(i) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Emitidas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores, y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

(ii) Imposición derivada de la titularidad y posterior transmisión de las acciones.

Accionistas residentes fiscales en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas que tengan la consideración de residentes fiscales en territorio español, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) que sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (**IRNR**), y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (**TRLIRNR**).



Se considerarán inversores residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (los **CDI**) firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (**LIS**) y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (la **LIRPF**), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes en virtud del artículo 8.2 de la referida LIRPF.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRNR, con las reglas especiales previstas en el apartado 2 del artículo 93 de la LIRPF, manteniendo la condición de contribuyentes por el IRPF, durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en dicho artículo 93 de la LIRPF.

(A) Personas Físicas.

I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dividendos y otros rendimientos

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a Juntas Generales o cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, a integrar en la base imponible del ahorro de su IRPF de acuerdo con el artículo 25.1 de la LIRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la LIRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose al tipo fijo del 19% (para los primeros 6.000 euros de base liquidable del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para la base liquidable entre 6.000,01 euros y 50.000 euros), del 23% (para la base liquidable comprendida entre 50.000,01 euros y 200.000 euros), y del 26% (para la base liquidable que exceda de 200.000 euros). Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas calificables como rendimientos del capital mobiliario y ganancias y pérdidas patrimoniales que integran la base liquidable del ahorro del contribuyente del IRPF



durante el período impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención a cuenta del IRPF del 19%. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de esta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

Prima de emisión

El importe de los dividendos distribuidos por compañías cotizadas en un mercado regulado, según la Directiva 2004/39CE, de 21 de abril (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo) y conforme al artículo 25.1.e) de la LIRPF, con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, salvo que procedan de beneficios no distribuidos en virtud del artículo 75.3.h) del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo inter vivos, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de acuerdo con los artículos 34 y siguientes de la LIRPF y se integrará en la base imponible del ahorro del impuesto.

A estos efectos, en operaciones a título oneroso, según el artículo 35 de la LIRPF, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. En adquisiciones a título lucrativo, se aplicarán las mismas reglas, tomando por importe real de los valores respectivos aquellos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.

El valor de transmisión en operaciones a título oneroso, de acuerdo con los artículos 35 y 37.1.a) de la LIRPF, vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o por el precio pactado si fuese superior, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente. En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.



Si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro de las ganancias y pérdidas patrimoniales resultase positivo, el tipo de gravamen aplicable será idéntico al referido en la sección de dividendos y otros rendimientos.

Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

- Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas (pero que sean valores homogéneos), se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar conforme al artículo 37.2 de la LIRPF (método FIFO). En el caso de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponda a las acciones de las cuales procedan.
- En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se computará en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 33.5.f) de la LIRPF, esto es, cuando en los dos meses previos o posteriores a la transmisión con pérdida se hubieran adquirido valores homogéneos y se trate de transmisiones de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 relativa a los mercados de instrumentos financieros (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo). Tampoco se computarán las pérdidas patrimoniales que se deban a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o a liberalidades. De acuerdo con el artículo 49 de la LIRPF, en el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, esta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la base imponible del ahorro. Si tras dicha compensación resultase saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de los rendimientos de capital mobiliario netos de la base imponible del ahorro, con un límite del 25% de su importe. El saldo negativo restante podrá compensarse en los próximos cuatro años.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo, tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base del ahorro tal y como se ha descrito, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para estos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho por el contribuyente.



Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta, excepción realizada de lo señalado para la venta de los derechos preferentes de suscripción.

II. Impuesto sobre el Patrimonio.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (el **IP**) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre del correspondiente ejercicio fiscal, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España tenedoras de Acciones Emitidas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda pública anualmente el mencionado valor de negociación medio a efectos de este impuesto.

A la fecha de elaboración de esta Nota sobre las Acciones, todo lo señalado con respecto al IP resulta de aplicación para el ejercicio 2021.

III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de la Sociedad a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el **ISD**) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD, siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable (resultado de aplicar en la base imponible las reducciones que correspondan) oscila entre el 7,65% y el 34%, que podrá variar conforme a la normativa de cada Comunidad Autónoma.

No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores y reducciones en función del patrimonio preexistente y el grado de parentesco del adquirente puede suponer una tributación entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. En cualquier caso, la normativa propia de cada Comunidad Autónoma puede haber aprobado determinados beneficios fiscales.



(B) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

Dividendos o participaciones en beneficios

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, o los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS), tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25% (no obstante, existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades).

No obstante, en caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, entre otros, que la participación en la Sociedad sea al menos de un 5% y que dicha participación se haya poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, los dividendos estarán exentos. El importe de dichos dividendos a los que resulte de aplicación la citada exención se reducirá, a efectos de la aplicación de dicha exención, en un 5% en concepto de gastos de gestión referidos a las acciones de las que proceden.

No obstante, dicha exención aplicará igualmente en el caso de acciones adquiridas en los períodos impositivos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2021 que tuvieran un valor de adquisición superior a 20 millones de euros sin alcanzar el citado porcentaje del 5%, siempre que cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo 21 de la LIS, durante los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

En el supuesto de que más del 70% de las rentas del sujeto pasivo deriven de dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades, la aplicación de la exención mencionada en el párrafo anterior estará sujeta a restricciones adicionales, requiriendo sustancialmente que el accionista posea una participación indirecta de al menos el 5% del capital social de las sociedades filiales de segundo o ulterior nivel. Se insta a los accionistas a consultar a sus asesores fiscales sobre el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de la mencionada exención.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que estén exentos de gravamen, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el periodo de tenencia de un año y se le haya comunicado a la Sociedad que concurren los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS así como los datos identificativos del perceptor y la documentación que justifique el cumplimiento de los referidos requisitos, en cuyo caso no se practicará retención alguna.



Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIS.

Prima de emisión

Con carácter general, no existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta respecto de las rentas derivadas de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad

Los sujetos pasivos del IS, así como los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones de la Sociedad o de cualquier otra alteración patrimonial, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS), tributando al tipo de gravamen general del 25% (no obstante existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades). La renta derivada de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estará sometida a retención a cuenta del IS.

En la medida que se cumplan los requisitos de participación establecidos en el artículo 21.3 de la LIS, la ganancia patrimonial estaría exenta de tributación, siempre que se sea titular de dicha participación y se cumplan los requisitos el día en que se produce la transmisión, si bien dicha exención se reducirá, a efectos de la aplicación de dicha exención, en un 5% en concepto de gastos de gestión referidos a las acciones de las que proceden.

En caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21.3 de la LIS, no se integrará en la base imponible la renta negativa derivada de la transmisión de las acciones. En este caso, el requisito de participación se entenderá cumplido cuando el mismo se haya alcanzado en algún momento durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.

Se debe tener en cuenta que, entre otras restricciones, siempre que la sociedad adquirente de las acciones sea una entidad del mismo grupo de sociedades que la transmitente, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, las pérdidas derivadas de la transmisión no son deducibles en el IS hasta que: (i) las acciones se transfieren a un tercero ajeno al grupo de sociedades; o (ii) la sociedad adquirente o transmitente dejen de formar parte de dicho grupo. La renta negativa se integrará en la base imponible y se minorará en el importe de las rentas positivas que se generen en la transmisión a terceros siempre que en ningún momento del año anterior al día en que se produzca dicha transmisión, se cumpla el requisito de participación previsto en el artículo 21.1.a) de la LIS.



Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo de este impuesto, la renta que se genere para este tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

Accionistas no residentes en territorio español

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo: (i) a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de la Sociedad, cuyo régimen fiscal es idéntico al descrito para los accionistas residentes sujetos pasivos del IS, y (ii) a aquellos accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF por cumplir los requisitos para ello, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRNR con las reglas especiales previstas en el apartado 2 del artículo 93 de la LIRPF, manteniendo la condición de contribuyentes por el IRPF, durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

I. Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Rendimientos de capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparados por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las Acciones Emitidas estarán sometidos a tributación por el IRNR, como regla general, al tipo de gravamen del 19%.

Los dividendos percibidos por residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, que tengan firmado con España un acuerdo de intercambio de información, podrán deducir los gastos previstos en la LIRPF o que sean deducibles de acuerdo con lo previsto en la LIS, según el contribuyente no residente sea persona física o jurídica, que acrediten que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tengan un vínculo económico directo e indisoluble con la actividad realizada en España.



Sin embargo, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o un establecimiento permanente de estas últimas localizado en la Unión Europea, que (i) sean titulares de una participación de al menos el 5% de la Sociedad y (ii) hayan poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, estarán exentos de gravamen. La aplicación de esta exención está sometida al cumplimiento de una serie de requisitos previstos en el artículo 14.1.h) de la TRLIRNR:

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.
- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

No obstante, dicha exención aplicará igualmente en el caso de acciones adquiridas antes del 1 de enero de 2021 cuyo valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros sin alcanzar el citado porcentaje del 5%, siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo 14.1.h) de la TRLIRNR durante los años 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

Esta exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas, situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos (además de los arriba indicados):

- Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.



- Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a un tributo equivalente a los que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.

Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes.

La citada exención no resultará aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco será de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando la constitución y operativa de aquella responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRNR o un CDI suscrito por España que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para dividendos, previa acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal –con validez de un año desde la fecha de su emisión– o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.



En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un CDI, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado anteriormente, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso sobre la exención interna con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio y en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Para obtener la devolución de las retenciones practicadas, el contribuyente deberá:

- Cumplimentar el correspondiente formulario de devolución de no residentes (modelo 210).
- Aportar certificado de residencia fiscal (en su caso, a los efectos del CDI que le resulte de aplicación).
- Señalar la cuenta bancaria en la que efectuar la devolución y justificación de la titularidad de la cuenta.
- Aportar certificado acreditativo de la práctica de la retención.
- Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRNR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRNR al tipo del 19%. Las ganancias y pérdidas patrimoniales se calculan por separado para cada transacción, no siendo posible compensar las pérdidas con las ganancias patrimoniales.

Sin perjuicio de lo anterior, no existirá gravamen cuando el transmitente tenga derecho a la aplicación de un CDI suscrito por España que establezca que dicha ganancia patrimonial solo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el CDI.

Adicionalmente, estarán exentas del IRNR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad en los siguientes casos:



- (1) Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (como las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia), y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español y siempre que, asimismo, no haya sido obtenida a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (2) Cuando sean obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (en este último caso, en la medida que se trate de un Estado con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria), o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (en este último caso, en la medida que se trate de un Estado con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales y, siempre que:
 - a. Los activos de la compañía no consistan, principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.
 - b. Tratándose de contribuyentes personas físicas no residentes, el sujeto pasivo no haya participado, directa o indirectamente, durante los 12 meses previos a la transmisión en, al menos el 25% del capital social.
 - c. Tratándose de contribuyentes que tengan la condición de entidades no residentes, la transmisión de las acciones cumpla con los requisitos del artículo 21 de la LIS para aplicar la exención para evitar la doble imposición.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición –fiscal- de las acciones de la Sociedad transmitidas y su valor de transmisión, y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Para la determinación del valor de transmisión y adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la del TRLIRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de



las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

II. Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada uno de los citados años de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Emitidas propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Con efectos 1 de enero de 2015, las personas físicas no residentes, residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a aplicar la normativa específica de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre localizado el mayor valor de los activos situados en España.

III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de



una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso. El tipo impositivo efectivo aplicable, después de aplicar todos los factores relevantes, oscila entre el 0% y el 81,6%.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Asimismo, como consecuencia de las sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, el Tribunal Supremo ha declarado que la aplicación de la normativa estatal cuando el fallecido, heredero o donatario reside fuera de un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo vulnera el Derecho comunitario a la libre circulación de capitales, por lo que incluso en este caso podría valorarse defender la aplicación de la normativa autonómica en los mismos casos como si el fallecido, heredero o donatario fuera residente en un Estado miembro de la Unión Europea. Nuevamente, se insta a los accionistas a consultar a sus asesores fiscales sobre la normativa aplicable a la hora de liquidar el ISD.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

IV. Impuesto sobre las Transacciones Financieras.

El 16 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial del Estado (el "BOE") la Ley 5/2020, de 15 de octubre, del Impuesto sobre las Transacciones Financieras (en adelante, la "Ley del ITF"). El impuesto sobre las transacciones financieras (el "ITF") es un impuesto indirecto de nueva creación cuya exigencia es efectiva desde el 16 de enero de 2021, tres meses después de la publicación de la Ley del ITF en el BOE.

La sujeción al ITF tiene lugar en función del principio de emisión, es decir, el ITF grava las adquisiciones de acciones de sociedades de nacionalidad española con independencia del lugar en que se realice la adquisición y de la residencia de quienes intervengan en la operación. El hecho imponible del ITF consiste en la adquisición onerosa de acciones que:



- (i) coticen en un mercado regulado (i.e., las Bolsas de Valores españolas, otro mercado regulado de la Unión Europea o un mercado equivalente de un tercer país); y
- (ii) hayan sido emitidas por una sociedad de nacionalidad española con un valor de capitalización bursátil superior a 1.000 millones de euros a 1 de diciembre del año anterior a aquél en que se produjo la adquisición. En relación con las operaciones que se realicen entre el 16 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, el valor de capitalización bursátil será el correspondiente a un mes antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley del ITF, es decir, el del día 16 de diciembre de 2020. La relación de sociedades que se encuentren en esta situación ha sido publicada en la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Asimismo, se encuentran sujetas al ITF las adquisiciones onerosas de certificados de depósito representativos de las acciones referidas anteriormente, con independencia del lugar en que esté establecida la entidad emisora. Como excepción, no estarán sujetas: (i) las adquisiciones de acciones cuya finalidad exclusiva sea la emisión de los certificados de depósito; (ii) las adquisiciones de certificados a cambio de las acciones que representen; y (iii) las cancelaciones de certificados mediante entrega, a sus titulares, de las acciones que representen.

Con carácter adicional, quedarán gravadas por el ITF las adquisiciones de acciones y de certificados de depósito que deriven de la ejecución o liquidación de obligaciones o bonos convertibles o canjeables, instrumentos financieros derivados o cualquier otro instrumento o contrato financieros atípico.

Por otro lado, la Ley del ITF declara exentas del pago del ITF operaciones tales como las adquisiciones derivadas de la emisión de acciones y certificados de depósito (mercado primario), las adquisiciones derivadas de la colocación inicial de acciones en el contexto de una oferta pública de venta o las transacciones intragrupo, entre otras.

El ITF se devengará en el momento en que se efectúe la anotación registral de los valores a favor del adquirente en una cuenta o registro de valores. Su base imponible vendrá determinada, salvo en el supuesto de aplicación de las reglas especiales contempladas en la Ley del ITF, por el importe de la contraprestación de las operaciones sujetas al ITF, sin incluir los costes de transacción derivados de los precios de las infraestructuras de mercado, las comisiones por la intermediación u otros gastos asociados a la operación. De no expresarse el importe de la contraprestación, la base imponible será el valor al cierre del mercado regulado más relevante por liquidez del valor en cuestión el último día de negociación anterior al de la operación.

El contribuyente del ITF es el adquirente de los valores. Sin embargo, el sujeto pasivo del ITF, con independencia de dónde esté establecido, será:



- (i) La empresa de servicios de inversión o entidad de crédito que realice la adquisición por cuenta propia.
- (ii) En caso de que la adquisición no se realice por una empresa de servicios de inversión o entidad de crédito que actúe por cuenta propia, serán sujetos pasivos como sustitutos del contribuyente:
 - a) Si la adquisición se realiza en un centro de negociación, el sujeto pasivo será el miembro del mercado que la ejecute. No obstante, si en la transmisión de la orden al miembro del mercado intervienen uno o más intermediarios financieros por cuenta del adquirente, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden directamente del adquirente.
 - b) Si la adquisición se ejecuta al margen de un centro de negociación, en el ámbito de la actividad de un internalizador sistemático, el sujeto pasivo será el propio internalizador sistemático. No obstante, si en la adquisición intervienen uno o más intermediarios financieros por cuenta del adquirente, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden directamente del adquirente.
 - c) Si la adquisición se realiza al margen de un centro de negociación y de la actividad de un internalizador sistemático, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden del adquirente de los valores o realice su entrega a este último en virtud de la ejecución o liquidación de un instrumento o contrato financiero.
 - d) Si la adquisición se ejecuta al margen de un centro de negociación y sin la intervención de ninguna de las personas o entidades a que se refieren los párrafos anteriores, el sujeto pasivo será la entidad que preste el servicio de depósito de los valores por cuenta del adquirente. A estos efectos, el adquirente deberá comunicar a la entidad que presta el servicio de depósito las circunstancias que determinan la obligación de ingresar el ITF así como su cuantificación.

Su periodo de liquidación es mensual y el plazo de presentación ordinario es del 10 al 20 del mes siguiente al correspondiente periodo de liquidación mensual.

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

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

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



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

En particular, cabe citar los siguientes derechos:

- **Derechos a dividendos:**

- **Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.**

Las acciones atribuyen a sus titulares el derecho a participar de los dividendos sociales desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

- **Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.**

Los rendimientos a que den lugar las acciones se harán efectivos a través de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes, siendo el plazo de prescripción del derecho de cobro de cinco (5) años conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de los derechos económicos prescritos será la Sociedad.

- **Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.**

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes distintas a la de los tenedores residentes, quienes recibirán sus dividendos a través del mismo procedimiento descrito en el párrafo anterior.

- **Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.**

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

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

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

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

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

A los titulares de las acciones se les proveerá por las entidades participantes de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, de la correspondiente tarjeta de asistencia, en la que constarán las menciones y circunstancias que



la Ley o los presentes Estatutos exijan y, en especial, el número de acciones inscritas a su nombre. Para la obtención de dicha tarjeta de asistencia, los accionistas deberán acreditar la titularidad de sus acciones, mediante el oportuno certificado de legitimación, expedido a estos efectos, por la Entidad encargada o adherida correspondiente, con arreglo a los asientos del Registro Contable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Derecho de información.**

Las Acciones Emitidas de la Sociedad confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en los artículos 197 y 520 del mismo texto legal. Asimismo, las citadas acciones confieren a su titular aquellos derechos que, como manifestaciones particulares del derecho de información, están previstos en la Ley de Sociedades de Capital de forma



pormenorizada al tratar de la modificación de Estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos societarios.

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

- **Derecho de separación.**

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

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

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

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

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

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

- **Cláusulas de amortización.**

No procede.

- **Cláusulas de conversión.**

No procede.

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

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



artículo 47 y siguientes del Real Decreto 1066/2007) de aceptar la oferta y vender sus acciones al precio ofrecido.

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

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

5. CONDICIONES DE LA OFERTA

No procede, sin perjuicio de lo indicado en los epígrafes 5.1.1; 5.1.5; 5.1.7; 5.1.8; 5.3.; y 5.4.2 de la Nota sobre las Acciones, dado que la Ampliación de Capital no constituyeron “ofertas públicas” de valores de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre. Las Acciones Emitidas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota sobre las Acciones es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Emitidas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

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

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta.

El Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

Las Acciones Emitidas fueron dadas de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes con fecha 5 de octubre de 2021.

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

No procede.



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

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 30 de junio de 2021, no ha existido derecho de suscripción preferente a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El importe nominal de la Ampliación de Capital fue de 51.323.430,30 euros y se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias de Nyesa, de 0,015 euros de valor nominal cada una, y de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Las Acciones Emitidas se emitieron sin prima de emisión.

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

No procede.

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

No procede.

5.2. Plan de distribución y asignación.

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

No procede

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

No procede.

5.3. Fijación de Precios

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

Las Acciones Emitidas fueron emitidas por su valor nominal de 0,015 euros por acción, sin prima de emisión.

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Emitidas, que han sido abonados por la Sociedad, y los gastos devengados por la primera



inscripción de las Acciones Emitidas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes autorizadas han sido abonados igualmente por la Sociedad.

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

5.3.2. Proceso de revelación del precio de oferta

El precio de emisión fue aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2021, publicándose el mismo día dicho acuerdo mediante una comunicación de “Otra Información Relevante” (OIR).

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

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

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

5.4. Colocación y aseguramiento

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

No procede.

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

La Sociedad no designó entidad agente en relación con la Ampliación de Capital.

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

No procede



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

No procede

6. ADMISION A COTIZACION Y MODALIDADES DE NEGOCIACION

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

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionista de fecha 30 de junio de 2021, el Emisor ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Se prevé que las 3.421.562.020 Acciones Emitidas correspondientes a la presente Nota sobre las Acciones, sean admitidas a negociación en dichos mercados el día 23 de febrero de 2022.

En el caso de que se produjesen retrasos en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Emitidas sobre la fecha prevista, la Sociedad se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dichas circunstancias al mercado mediante la oportuna comunicación a la CNMV.

Nyesa conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados secundarios antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento según la legislación vigente y los requerimientos de los organismos rectores.

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

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

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

Con idéntica fecha a la de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad ha registrado una segunda nota relativa a un aumento de capital social por aportación no dineraria del activo inmobiliario denominado "Torre de Hércules", por un importe nominal de 8.688.239,85 euros y prima de emisión de 8.688.239,85 euros, es decir, por un importe efectivo total de 17.376.479,70 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 579.215.990 acciones ordinarias.



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

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Acuerdos de no Enajenación

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

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

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/ OFERTA

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

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

	<u>Importe</u> <u>(Euros)</u>	<u>% sobre la</u> <u>Emisión</u>
ITP & AJD, aranceles del Registro Mercantil, notarías y anuncios	41.539	0,08%
Tarifas Iberclear y Bolsas	17.015	0,03%
Tasas CNMV	5.132	0,01%
Otros	1.851	0,00%
Total Gastos	65.537	0,13%

El porcentaje que representan estos gastos sobre el total de la emisión es de aproximadamente el 0,13 %. Como se menciona en el apartado 3.2 anterior, la ampliación aquí descrita no generó flujos de ingreso para Nyesa, al tratarse de una operación no dineraria.

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

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



9. DILUCIÓN

9.1. Comparación de:

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

Los accionistas anteriores a la ejecución de esta Ampliación de Capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de junio de 2021, vieron diluida su participación en un 55,58 %, pasando a representar un 44,12 %.

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

El valor neto patrimonial por acción en la fecha del balance más reciente antes de la Ampliación de Capital no dineraria (calculado con base en las cifras de los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020) era de -0,013 euros por acción (habida cuenta que el patrimonio neto consolidado era negativo) y el precio de oferta por acción en la Ampliación de Capital no dineraria fue de 0,015 euros por acción.

Asimismo, se facilitan otras referencias más actualizadas:

- Valor neto patrimonial consolidado a 30 de junio de 2021 (-40.313 miles de euros) dividido entre el nº de acciones antes de la ampliación de capital de Torres de Hércules (2.121.757.226): -0,019 euros por acción.
- Valor neto patrimonial consolidado a 30 de junio de 2021 (-40.313 miles de euros) dividido entre el nº de acciones actual (6.122.535.236): -0,006 euros por acción.

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

No procede



10. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

No procede.

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

No procede.

Madrid, 22 de febrero de 2022

MICHEL LALLEMENT
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.