

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados de Situación Financiera
Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2021.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 31 de diciembre de 2021.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo anual terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al ejercicio anual termino el 31 de diciembre de 2021**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ÍNDICE	Pág.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	<u>5</u>
CUENTA DE RESULTADOS	<u>7</u>
ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES	<u>8</u>
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	<u>9</u>
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	<u>10</u>
NOTAS EXPLICATIVAS	<u>11</u>
INFORME DE GESTIÓN	<u>55</u>



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
 (Expresados en euros)

ACTIVO	nota	31.12.2021	31.12.2020
I. Inmovilizado material	5	5.789,83	5.584,05
II. Inversiones inmobiliarias	6	49.378.076,81	50.180.104,36
IV. Otros activos intangibles	4	8.357,10	7.832,54
V. Activos financieros no corrientes	10	129.429,90	132.416,20
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		400.455,68	381.082,47
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		49.922.109,32	50.707.019,62
II, Existencias	7	9.022.566,35	9.133.463,67
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	1.114.113,15	1.442.353,92
III. Otros activos financieros corrientes	10	13.031,08	114.266,53
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		112.881,05	176.759,22
V. Otros activos corrientes		830.224,92	173.357,63
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	199.886,39	975.139,16
Subtotal, activos corrientes		11.292.702,94	12.015.340,13
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		11.292.702,94	12.015.340,13
TOTAL ACTIVO (A+B)		61.214.812,26	62.722.359,75

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 2020

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	31.12.2021	31.12.2020
I. Capital	13.1	91.838.028,55	40.514.598,25
II. Prima de Emisión	13.2	75.759.094,91	75.759.094,91
III. Reservas	13.3	(187.050.363,96)	(154.396.565,03)
IV. Ganancias acumuladas	13.4	9.809.393,35	(6.629.185,94)
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		9.809.393,35	(6.629.185,94)
V. Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII. Otros ajustes por valoración	13.6	7.881.734,43	7.434.829,96
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(1.762.112,72)	(37.317.227,85)
X. Intereses minoritarios	13.7	730.876,76	728.969,86
C) TOTAL, PATRIMONIO NETO		(1.031.235,96)	(36.588.257,99)
II. Deudas con entidades de crédito	11	23.778.279,64	34.333.428,40
III. Otros pasivos financieros	10	7.350.674,64	16.642.603,93
IV. Pasivos por impuestos diferidos		1.762.413,66	1.657.109,36
V. Provisiones	15	866.909,55	8.169.351,14
VI. Otros pasivos no corrientes	14	1.110.158,76	934.466,83
D) PASIVOS NO CORRIENTES		34.868.436,25	61.736.959,66
III. Deudas con entidades de crédito	11	11.176.778,31	15.031.608,49
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10, 14	6.212.706,62	6.874.392,90
V. Otros pasivos financieros	10	3.282.842,45	6.707.254,50
VII. Provisiones	15	2.448.150,90	4.670.271,25
VIII. Otros pasivos corrientes	14	4.257.133,69	4.290.130,94
Subtotal, pasivos corrientes		27.377.611,96	37.573.658,08
E) PASIVOS CORRIENTES		27.377.611,96	37.573.658,08
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		61.214.812,26	62.722.359,75

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS
INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	2.713.671,62	8.734.945,72
+/- Otros ingresos de la explotación	19	208.460,31	211.573,02
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		2.922.131,93	8.946.518,74
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	(156.351,27)	(8.467.037,69)
- Aprovisionamientos		(58.101,72)	(113.417,86)
- Gastos de personal		(1.820.596,58)	(1.889.278,36)
+/- Otros gastos de explotación		(2.179.816,88)	(2.385.461,00)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(5.142,76)	(9.791,53)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.318.042,70)	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E ⁹ consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		-	(8.943.040,28)
+/- Otros resultados	19.3	(950.381,14)	5.377.693,75
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(7.488.433,06)	(16.430.332,97)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.566.301,12)	(7.483.814,23)
+ Ingresos financieros	20	19.137.941,03	3.431.417,46
- Gastos financieros	20	(4.373.650,82)	(3.652.498,70)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		100.868,77	441.000,00
+/- Diferencias de cambio		-	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
= RESULTADO FINANCIERO		14.865.158,98	219.918,76
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.298.857,86	(7.263.895,47)
+/- Impuesto sobre beneficios		(487.710,96)	635.670,28
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.811.146,89	(6.628.225,19)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.811.146,89	(6.628.225,19)
+/- Intereses minoritarios		1.753,54	960,75
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		9.809.393,35	(6.629.185,94)
<i>Resultado básico por acción (euros)</i>		(+)	(-)
<i>Resultado diluido por acción (euros)</i>		(+)	(-)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		9.811.146,89	(6.628.225,19)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		446.904,46	381.064,69
1. Por revalorización/ (reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles		-	-
2. Por valoración de instrumentos financieros		-	-
3. Por coberturas de flujos de efectivos		-	-
4. Diferencias de conversión		446.904,46	381.064,69
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:		-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
TOTAL, INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		10.258.051,35	(6.247.160,50)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		10.256.297,81	(6.248.121,25)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		1.753,54	960,75

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2020	40.514.598,25	75.759.094,91	(154.347.300,60)	7.053.765,27	(816.265,31)	727.866,14	(31.108.241,34)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(6.629.185,94)	381.064,69	-	960,75	(6.247.160,50)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	(84.185,04)	-	816.265,31	-	732.080,27
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	816.265,31	-	816.265,31
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	(84.185,04)	-	-	-	(84.185,04)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	34.920,61	-	-	142,97	35.063,58
Otras variaciones	-	-	34.920,61	-	-	142,97	35.063,58
Saldo al 31 de diciembre de 2020	40.514.598,25	75.759.094,91	(161.025.750,97)	7.434.829,96	0,00	728.969,86	(36.588.257,99)
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2021	40.514.598,25	75.759.094,91	(161.025.750,97)	7.434.829,96	-	728.969,86	(36.588.257,99)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	9.809.393,35	446.904,46	-	1.753,54	10.258.051,35
II. Operaciones con socios y propietarios	51.323.430,30	-	(26.003.871,35)	-	-	-	25.319.558,95
Aumentos / (Reducciones) de capital	51.323.430,30	-	(26.003.871,35)	-	-	-	25.319.558,95
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(20.741,64)	-	-	153,36	(20.588,28)
Otras variaciones	-	-	(20.741,64)	-	-	153,36	(20.588,28)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	91.838.028,55	75.759.094,91	(177.240.970,61)	7.881.734,42	-	730.876,76	(1.031.235,97)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		10.298.857,86	(7.263.895,47)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	5.142,76	9.791,53
Ganancias pérdidas por venta de activo material		153.117,58	
Ingresos financieros (-)	20	(19.137.941,03)	(3.431.417,46)
Gastos financieros (+)	20	4.373.651,00	3.652.498,70
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	-	(4.991.308,25)
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)	17.3	2.127.500,43	8.943.040,27
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	20	(100.868,77)	(441.000,00)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio		-	
Otros cobros (pagos)		(382.406,66)	(1.206.836,95)
Cambios en el capital circulante- Variación en:			
Existencias	7	110.897,32	5.039.477,59
Cuentas por cobrar	8	328.240,77	(1.038.302,13)
Otros activos corrientes		233.189,34	(130.242,69)
Cuentas por pagar	14	(250.835,73)	(344.394,91)
Otros pasivos corrientes		(473.138,22)	(72.893,10)
Otros activos y pasivos no corrientes		2.043.415,86	363.642,94
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(671.177,49)	(911.839,93)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		(2.123,10)	(14.911,55)
Activos intangibles		(3.750,00)	-
Desinversiones (+):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		227.208,46	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		221.335,36	(14.911,55)
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(434.232,86)	-
- Intereses cobrados		108.822,22	-
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	10	-	1.571.936,26
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(325.410,64)	1.571.936,26
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(775.252,77)	645.184,78
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	975.139,16	329.954,38
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	199.886,39	975.139,16

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 67 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Nyesa”) es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, calle Alfonso Gómez, número 30 3º derecha, que fue constituida en 1950 y cuyas acciones cotizan en Bolsa desde el año 1989.

Nyesa Valores Corporación, S.A., es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo” o “Grupo Nyesa”) cuya actividad, si bien ha ido adaptándose a las necesidades y a la situación del mercado, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 67 empleados.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas, y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales del grupo consolidado que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las acciones de la Sociedad ascienden a 6.122.535.236 de 0,015 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. (Ver Nota 13.1)

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad está sujeta, además de la normativa general mercantil, a la específica promulgada por la CNMV.

1.2) Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 31-12-2021						
Denominación	Domicilio	Actividad	método de consolidación	Titular	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria			BDO Auditores, S.L.P. Y Moore Stephens Iberia de auditoria S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	Crowed Audit Rusia	98,12%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid		método de la participación	(1)	No	50,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	50,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

(1) Participada a través de Nyesa Valores Corporación, S.A.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 los cambios reconocidos en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa han sido los siguientes:

- En fecha 16 de febrero de 2021 se constituyó la sociedad filial del Grupo denominada Nyesa Renovables, S.L.U. con el fin de iniciar una nueva área de negocio de energías renovables.
- En fecha 24 de febrero de 2021, mediante contrato de inversión, la sociedad filial del Grupo Nyesa Renovables, S.L.U. adquiere el 50,01% del capital social de la sociedad Contratas Leza, S.L., sociedad especializada en el montaje de plantas fotovoltaicas.
- Mediante Información Privilegiada de fecha 16 de noviembre de 2021, la Sociedad comunicó haber alcanzado un acuerdo con Instituto Europeo para el Emprendimiento, S.L. (sociedad vinculada al Consejero Don Antonio Sainz) para transmitir la totalidad de las participaciones sociales de Nyesa Renovables, S.L.U., que a su vez es la tenedora del 50,01% de las participaciones de Contratas Leza, S.L.

Adicionalmente cabe mencionar que durante el ejercicio terminado 2020 la sociedad filial Marma adquirió autocartera por la cantidad del 0,33% del capital social suscrito. En consecuencia, el porcentaje de control de los accionistas minoritarios sufrió una variación en la misma cantidad.

1.2) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, con carácter general, no tienen sus actividades sujetas a cambios en volumen provocados por el diferente período del año en el que se cierra la información financiera intermedia.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados no ha sido auditada ni revisada por los auditores de la Sociedad.

2.1) Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,73%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

2.2) Empresa en funcionamiento

El Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 24.001 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4ª y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).”*



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En consecuencia, encontrándose la Sociedad en cumplimiento de convenio, este hecho opera como una excepción al deber de los administradores de promover la disolución de la Sociedad de conformidad con la citada jurisprudencia, si bien, la normativa concursal a la que está sujeta la Sociedad, contempla el deber de instar la liquidación cuando se conozca la imposibilidad de atender las obligaciones económicas comprometidas.

La actual situación patrimonial que se refleja en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados es como consecuencia, de la pérdida de valor de los proyectos inmobiliarios que las componen debido a cambios en las hipótesis establecidas inicialmente para dichos activos, por modificaciones en la normativa de los países donde iban a desarrollarse. A este respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones inicialmente realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios podrían recuperar parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial a futuro.

Consecuentemente, los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que la Sociedad y su Grupo podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificaciones que se muestran en estos Estados Financieros Consolidados en el desarrollo normal de las operaciones.

Adicionalmente y tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, y posteriormente la Ley 2/2020, de 18 de septiembre, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2020 la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación del Convenio de Acreedores con la finalidad de acomodar la capacidad de generación de flujos de cajas positivos suficientes para atender tanto la deuda concursal como el resto de las obligaciones de pago contraídas en el marco de la reorientación estratégica llevada a cabo en el ejercicio 2019. A este respecto, la Sociedad presentó en fecha 25 de septiembre de 2020 dicha propuesta (en adelante, la “Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores”) que, además de las proposiciones de quita (solo prevista para los créditos con privilegio que se adhieran a la propuesta) y espera o capitalización que contiene, incluye como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

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

Con posterioridad, y tras la ejecución de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por importe de 51.323 miles de euros que dimanaba de la propia Modificación del Convenio de Acreedores, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 23 de noviembre de 2021 elaboró una actualización del Plan de Viabilidad, con objeto principalmente de actualizar



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

las masas pasivas tras el registró de la capitalización de créditos, y teniendo en consideración la previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

NOTA 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La Dirección del Grupo ha estructurado la información por segmentos en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

La actividad del Grupo sigue basándose en las áreas de actividad históricamente desarrolladas, inmobiliaria, patrimonial e internacional. Adicionalmente durante el ejercicio 2021 el Grupo trató de diversificar sus áreas de actividad adentrándose en el sector fotovoltaico, tal y como ha sido expuesto en la Nota 1.2.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el ejercicio 2021:

Área Inmobiliaria: En la actualidad dicha área está centrada en el desarrollo de la actividad de gestión de activos mediante prestación servicios de gestión de suelos y promoción inmobiliaria (comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros). El Grupo sigue desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios habida cuenta su amplia experiencia en todas las comunidades autónomas, forjada durante más de 20 años en la gestión de suelo y en la promoción de viviendas, lo que combinado con la situación de los mercados (en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras o fondos de inversión), llevó al Grupo a reciclarse y convertirse también en una gestora de suelos y promociones propiedad de terceros.

En la actualidad la cartera inmobiliaria finalista disponible para la venta del Grupo Nyesa, está conformada por la cartera Laino y por una finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios).

El Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), habiendo llegado a tener en propiedad una importante cartera de hoteles, residencias, centros comerciales y centros de negocio, así como importantes acuerdos con operadores de prestigio en el mercado terciario como Meliá Hotels International, Intercontinental Hotels and Resort, Accor Hotels o Mapfre, aparte de locales en alquiler en el edificio de apoyo de la Marina del Puerto de la Barceloneta.

En la actualidad el Grupo ha reforzado esta área con la incorporación a la cartera patrimonial del Grupo dos hoteles urbanos situados en Benidorm y próximos a la playa por un importe conjunto de ambos hoteles de 3.000 miles de euros. Adicionalmente se adquirió a la sociedad Schoen Group, S.L. por un importe de 2.805 miles de euros un activo en la localidad madrileña de Chinchón en el que actualmente existen unas instalaciones de algo más de 3.300m² edificados sobre un suelo de 6.200m² y que se han venido dedicando a la restauración y celebración de eventos (nombre comercial de la misma:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

“Venta Reyes”).

Por otro lado, la Sociedad y su Grupo sigue analizando operaciones al objeto de incorporar a su proyecto empresarial, socios, inversores y proyectos inmobiliarios que (i) contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio, (ii) refuercen su patrimonio y (iii) generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.

Área Internacional: El Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaa (Moscú) formado por un conjunto de diecisiete edificaciones destinadas al arrendamiento industrial, y por otro el Proyecto Finca la Playa (Costa Rica), para el cual se viene trabajando en el desarrollo de un proyecto hotelero en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa, si bien no se descarta su desinversión.

Nuevas líneas de negocio: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación que recomienda un escenario económico como la crisis COVID-19 que aún persiste, y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En este entorno, el equipo gestor continúa analizando distintos proyectos de inversión, en su afán por diversificar sus líneas de actividad históricamente desarrolladas.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles se muestran a continuación:

Euros	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2021
Aplicaciones informáticas	81.211,01	3.750,00	-	-	84.961,01
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total, Coste	81.211,01	3.750,00	-	-	84.961,01
Aplicaciones informáticas	(73.378,47)	(3.225,44)	-	-	(76.603,91)
Total, amortización	(73.378,47)	(3.225,44)	-	-	(76.603,91)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	7.832,54	524,56	-	-	8.357,10



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Saldo al 01.01.2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2020
Aplicaciones informáticas	70.791,01	10.420,00	-	-	81.211,01
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total, Coste	70.791,01	10.420,00	-	-	81.211,01
Aplicaciones informáticas	(70.791,01)	(2.587,46)	-	-	(73.378,47)
Total, amortización	(70.791,01)	(2.587,46)	-	-	(73.378,47)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	-	7.832,54	-	-	7.832,54

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 se ha registrado adiciones sobre la rúbrica de aplicaciones informáticas por importe de 4 miles de euros (10 miles de euros en 2020). Asimismo, a 31 de diciembre de 2021 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Euros				Saldo al 31.12.2021
	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	337.268,04	2.123,10	-	-	339.391,14
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, Coste	348.201,20	2.123,10	-	-	350.324,30
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(331.684,00)	(1.917,32)	-	-	(333.601,32)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, amortización	(342.617,15)	(1.917,32)	-	-	(344.534,47)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	5.584,05	205,78	-	-	5.789,83



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Saldo al 01.01.2020	Adiciones	Euros			Saldo al 31.12.2020
			Retiros	Trasposos		
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	332.776,49	4.491,55	-	-	-	337.268,04
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	343.709,65	4.491,55	-	-	-	348.201,20
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(330.001,82)	(1.682,18)	-	-	-	(331.684,00)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(340.934,97)	(1.682,18)	-	--	-	(342.617,15)
Deterioros	-	-	-	-	-	-
Valor neto	2.774,68	2.809,37	-	-	-	5.584,05

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados. Durante el ejercicio 2021, no ha habido movimientos significativos y no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2021, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 345 miles de euros (343 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de las inversiones inmobiliarias se muestran a continuación:

Inversiones Inmobiliarias	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Retiros	Euros			Saldo al 31.12.2021
				Trasposos	Variación Valor Razonable		
Total, coste Suelos	16.630.190,98	1.837.406,60	(1.492.270,57)	-	-	-	16.975.327,01
Total, coste Construcciones	93.602.179,41	3.964.707,23	(4.327.938,57)	-	-	-	93.238.948,07
Ajuste a valor razonable	(60.052.266,03)	-	1.190.209,14	-	(1.974.141,38)	-	(60.836.198,27)
Valor neto	50.180.104,36	5.802.113,83	(4.630.000,00)	-	(1.974.141,38)	-	49.378.076,81



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 31.12.2020
	Saldo al 01.01.2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	8.507.433,16	-	-	8.122.757,82	-	16.630.190,98
Total, coste Construcciones	101.724.937,23	139.009,66	-	(8.122.757,82)	-	93.741.189,07
Ajuste a valor razonable	(51.248.235,42)	-	-	-	(8.943.040,72)	(60.191.275,69)
Valor neto	58.984.134,97	139.009,66	-	-	(8.943.040,72)	50.180.104,36

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 49.378 miles de euros y 50.180 miles de euros, respectivamente.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis valor de mercado. Dicho valor de mercado, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman y CBRE Ru. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2021 se corresponden con la incorporación de 2 hoteles ubicados en Benidorm provincia de Alicante por importe total de 3.000 miles de euros, denominados "Hotel Posidonia" y "Hotel Caballito de Mar" y la adquisición de un activo en la localidad madrileña de Chinchón en el que actualmente existen unas instalaciones de algo más de 3.300m2 edificados sobre un suelo de 6.200m2 y que se han venido dedicando a la restauración y celebración de eventos (nombre comercial de la misma: "Venta Reyes") por importe de 2.805 miles de euros.

Los retiros registrados durante el ejercicio 2021 se corresponde principalmente con la devolución de 45 activos a las respectivas vendedoras del Grupo Cajamar por diferentes deficiencias técnicas, jurídicas o administrativas y la enajenación del activo denominado Ángel Guimerá sito en Sant Adria del Besós (Barcelona).

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el ejercicio 2021 ascienden a 2.503 miles de euros (2.382 miles de euros en 2020).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Cartera Laino (Liberbank)	pisos alquiler	447 m2	350	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	110	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Torres de Hércules ⁽¹⁾	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	15.950	(16.350)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Cartera Cajamar	pisos alquiler	176 inmuebles	18.708	(10.905)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaya	Naves de uso industrial	30.943 m2	9.798	--	12,00%	n/a	DFC
Hotel Posidonia	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.180	(100)	--	n/a	Comparación
Venta Reyes (Chichón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.000	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Hotel Caballito de Mar	Habitaciones en alquiler	8 habitaciones-suite	1.282	--	--	n/a	Comparación

(1) La financiación obtenida sobre "Torres de Hércules" vía préstamo hipotecario se obtuvo para la adquisición de 202 activos inmobiliarios a diferentes sociedades del Grupo Cajamar, la Sociedad a la fecha de fecha de 31-12-2021 ha dispuesto 15.718 miles de euros sobre un importe máximo de disposición de 16.350 miles de euros

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición de las "Existencias" es la siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros		
	31 de diciembre de 2.021	31 de diciembre de 2.020
Terrenos y solares	4.934.716,45	4.885.142,52
Obra terminada	3.916.166,63	4.072.517,90
Anticipo a proveedores	171.683,27	175.803,25
Total	9.022.566,35	9.133.463,67

El epígrafe de “Existencias” incluye el valor contable de los terrenos propiedad del Grupo en Costa Rica y España según el siguiente detalle:

	Coste	Deterioro	Valor neto
Proyecto Laino (España)	3.916.166,63	--	3.916.166,63
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	--	94.891,00
Finca la Playa (Costa Rica)	14.613.845,89	(9.774.020,44)	4.839.825,45
Total	18.624.903,52	(9.774.020,44)	8.850.883,08

A continuación, se detallan, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” que están afectos a préstamos hipotecarios u otras garantías:

euros	
	31 de diciembre de 2021
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	3.916.166,63
Préstamos hipotecarios y otras garantías (*)	2.849.546,66
Neto	1.066.619,97

(*) Deuda por condición resolutoria asociada a Sociedades del Grupo Liberbank (Cartera Laino)

Euros	
	31 de diciembre de 2020
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	4.101.689,38
Préstamos hipotecarios y otras garantías (*)	2.953.929,96
Neto	1.147.759,42

(*) Deuda por condición resolutoria asociada a Sociedades del Grupo Liberbank (Cartera Laino)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

No existen activos incluidos en el epígrafe de existencias adicionales en garantías de préstamos a los indicados anteriormente.

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTE, DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.114.113,15	1.442.353,92
Tesorería	199.886,39	741.139,16
Otros activos líquidos equivalentes	-	234.000,00
Total	1.313.999,54	2.417.493,08

En el epígrafe “*Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar*” se registran, principalmente, los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.

El saldo a 31 de diciembre de 2021 del epígrafe “*Tesorería*” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de la “*Inversiones aplicando el método de participación*” es el siguiente:

	Euros					
	Participación 31.12.2021	Deterioro 31.12.2021	Valor Neto Contable 31.12.2021	Participación 31.12.2020	Deterioro 31.12.2020	Valor Neto Contable 31.12.2020
GRUPO NIESA 21 S.L.	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-

Durante el ejercicio 2021, El Grupo Nyesa consolidó por el método de la participación a la sociedad Contratas Leza, S.L. sociedad dependiente desde el 24 de febrero de Nyesa Renovables, S.L.U. hasta que fue ejecutada la venta de las participaciones sociales de esta última mercantil el pasado



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

24 de noviembre, por lo que Contratas Leza, S.L. dejó de formar parte del Grupo Consolidado.

Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración de sus sociedades filiales, y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2021	Deterioro del crédito a 31.12.2021	Valor Neto Contable 31.12.2021	Importe del crédito a 31.12.2020	Deterioro del crédito a 31.12.2020	Valor Neto Contable 31.12.2020
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los "Activos financieros" a 31 de diciembre de 2021 y 2020, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	Activos Financieros Mantenedos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	Dic-21	Dic-21	Dic-21	Dic-21
Instrumentos de patrimonio	-	129.429,90	-	129.429,90
Otros Activos Financieros	-	-	-	-
Largo plazo / No corrientes	-	129.429,90	-	129.429,90
Instrumentos de patrimonio	1.591,30	-	-	1.591,30
Otros Activos Financieros	-	1.846.640,79	120,22	1.846.761,01
Corto plazo / Corrientes	1.591,30	1.846.640,79	120,22	1.848.352,31
Total, Activo Financiero	1.591,30	1.976.070,69	120,22	1.977.782,21



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	Dic-20	Dic-20	Dic-20	Dic-20
Instrumentos de patrimonio	-	132.416,20	-	132.416,20
Otros Activos Financieros	-	-	-	-
Largo plazo / No corrientes	-	132.416,20	-	132.416,20
Instrumentos de patrimonio	1.591,30	-	-	1.591,30
Otros Activos Financieros	-	1.564.095,24	120,22	1.564.215,46
Corto plazo / Corrientes	1.591,30	1.564.095,24	120,22	1.565.806,76
Total, Activo Financiero	1.591,30	1.696.511,44	120,22	1.698.222,96

El desglose de los “Pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar
	Dic-21
Deudas con entidades de crédito	23.778.279,64
Otros Pasivos Financieros	7.350.674,64
Largo plazo / No corrientes	31.128.954,28
Deudas con entidades de crédito	11.176.778,31
Otros Pasivos Financieros	3.282.842,45
Corto plazo / corrientes	14.459.620,76
Total, Pasivo Financieros	45.588.575,04



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Débitos y partidas a pagar Dic-20
Deudas con entidades de crédito	34.333.428,40
Otros Pasivos Financieros	16.642.603,93
Largo plazo / No corrientes	50.976.032,33
Deudas con entidades de crédito	15.031.608,49
Otros Pasivos Financieros	6.707.254,50
Corto plazo / corrientes	21.738.862,99
Total, Pasivo Financieros	72.714.895,32

Las principales evoluciones de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 11](#).

Durante el ejercicio 2021 y en el contexto de la Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad que es firme desde el 18 de mayo de 2021, el Órgano de Administración elevó a la Junta General de Accionistas del día 30 de junio de 2021, realizar un aumento de capital no dineraria por compensación de créditos.

Con posterioridad, el Consejo de Administración, haciendo uso de la delegación acordada en la precitada Junta General, ejecutó el pasado 30 de julio de 2021 el aumento de capital social por un importe nominal de 51.323.430,30 euros y sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. En consecuencia, la variación registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, se corresponde principalmente con deudas capitalizadas asociadas al aumento de capital por compensación de créditos.

El saldo registrado al cierre del ejercicio 2021 sobre el epígrafe de “Otros pasivos financieros” no corrientes se corresponde principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 286 miles de euros que no fueron susceptibles de capitalización y (ii) deuda diferida por compra de activos finalistas por importe 6.939 miles de euros frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar (8.988 miles de euros en 2020).

El saldo registrado al cierre del ejercicio 2021 sobre el epígrafe de “Otros pasivos financieros” corrientes se corresponde principalmente, (i) la financiación obtenida de accionistas significativos y otras partes vinculadas por importe de 877 miles de euros, (ii) créditos concursales (privilegio general y especial) por importe de 107 miles de euros y (iii) deuda con vencimiento en el ejercicio 2022 por compra de activos finalistas a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe de 1.558 miles de euros.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “Existencias”, se clasifican como corrientes con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo, en el momento en que existen condiciones que permitan al acreedor la solicitud de la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Euros	
31 de diciembre de 2021	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	187.500,43
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	16.017.856,73
Pólizas de créditos y préstamos	7.572.922,48
PASIVO NO CORRIENTE	23.778.279,64
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	500,15
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	189.238,57
Pólizas de créditos y préstamos	-
Préstamos Sindicados	10.987.039,59
PASIVO CORRIENTE	11.176.778,31
Total, Deudas con Entidades de Créditos	34.955.057,95

Euros	
31 de diciembre de 2020	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	173.386,73
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	16.066.968,47
Pólizas de créditos y préstamos	18.093.073,20
PASIVO NO CORRIENTE	34.333.428,40
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	461,26
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	82.023,21
Pólizas de créditos y préstamos	3.962.084,43
Préstamos Sindicados	10.987.039,59
PASIVO CORRIENTE	15.031.608,49
Total, Deudas con Entidades de Créditos	49.365.036,89



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La principal variación registrada durante el ejercicio 2021 se corresponde con la capitalización de créditos por compensación por importe de 51.323 miles de euros indicada en la nota 12.

El epígrafe “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, se corresponde con el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo “Torres de Hércules” por importe de 15.718 miles de euros y 300 ¹ miles de euros sobre el activo denominado “Hotel Posidonia”. La deuda asociada al activo “Torres de Hércules” sirvió para viabilizar la compra de un lote de 202 activos en renta a diferentes sociedades del grupo Cajamar (en la actualidad 176 activos).

El epígrafe “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen créditos ordinarios y subordinados a largo plazo por importe de 7.536 y 38 miles de euros respectivamente que no fueron susceptibles de capitalización.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad y la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	995	995	995	995	12.227	16.207
Pólizas de crédito y préstamos	-	-	-	-	7.573	7.573
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	10.987
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	4	4	4	176	188
Total	11.983	999	999	999	19.975	34.955

Por tanto, a 31 de diciembre de 2021 se encuentran vencidos créditos con entidades crédito por importe de 11.176 miles de euros (10.987 miles de euros en 2020).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

¹ La sociedad tenedora de este activo, que es la filial Nyesa Real Estate, S.L., tiene la condición de hipotecante no deudor sobre este Préstamo Hipotecario, habida cuenta que adquirió el activo con carga, si bien existe el compromiso recogido en la escritura pública de compraventa, de que la parte vendedora del activo tiene la obligación de asumir 200 miles de euros del préstamo pendiente. En definitiva, Nyesa es deudora financiera de 100 miles de euros por este Préstamo Hipotecario.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La deuda concursal de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 tras la ejecución de la ampliación de capital por compensación de créditos en el entorno de la de Modificación de Convenio de la Sociedad, asciende a 24.225 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	-	205.218	165.107
Deuda con entidades de crédito	10.987.040	-	8.242.332	62.191
Deudas con Administraciones Públicas	-	3.085.716	980.501	334.857
Empresas del grupo y asociadas	-	-	148.396	568
Provisiones	-	-	13.156	-
Total	10.987.040	3.085.716	9.589.603	562.723

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	958.903
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	958.903
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.397.257
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.782
TOTAL, PAGOS	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.960.040
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2021 ascienden principalmente a 2.537 miles de euros de honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal, y 517 miles de euros por costas e intereses, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 91.838 miles de euros, representado por 6.122.535.236 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Durante el ejercicio 2021 ha habido una variación muy significativa en el capital social, el cual se vehiculizó mediante los siguientes acuerdos sociales:

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el día 30 de junio de 2021, realizar un aumento de capital por compensación de créditos concursales y contra la masa en cumplimiento con lo dispuesto en la Modificación del Convenio de Acreedores.
- El Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo uso de la delegación acordada en la precitada Junta General, ejecutó el pasado 30 de julio el aumento de capital social por un importe nominal de 51.323.430,30 euros y sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El aumento de capital fue elevado a público el 3 de agosto de 2021 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de septiembre de 2021.

Los efectos reconocidos por el Grupo en el registro de la citada ampliación de capital se muestran en la siguiente tabla:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Formulado 30.06.2021	Ajustado 30.06.2021	Efectos
Capital	40.514.598,25	91.838.028,84	51.323.430,59
Prima de Emisión	75.759.094,91	75.759.094,91	-
Reservas	(160.544.221,50)	(186.548.092,85)	(26.003.871,35)
Ganancias acumuladas	(4.028.045,08)	15.001.034,39	19.029.079,47
De ejercicios anteriores	-	-	-
Del ejercicio	(4.028.045,08)	15.001.034,39	19.029.079,47
Menos: Valores propios	-	-	-
Otros ajustes por valoración	7.434.829,96	7.434.829,96	-
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(41.043.444,04)	3.305.194,67	44.348.638,71
Intereses minoritarios	730.830,90	730.830,90	-
TOTAL, PATRIMONIO NETO	(40.312.613,14)	4.036.025,57	44.348.638,71
Deudas con entidades de crédito	23.926.127,18	23.926.127,18	-
Otros pasivos financieros	9.478.502,86	9.478.502,86	-
Pasivos por impuestos diferidos	1.657.109,36	1.657.109,36	-
Provisiones	13.159,95	13.159,95	-
Otros pasivos no corrientes	1.077.278,73	1.077.278,73	-
PASIVOS NO CORRIENTES	36.152.178,08	36.152.178,08	-
Deudas con entidades de crédito	26.235.547,48	10.987.544,62	(15.248.002,86)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.469.428,59	4.412.965,12	(8.056.463,47)
Otros pasivos financieros	16.634.059,01	6.436.441,50	(10.197.617,51)
Provisiones	13.140.974,29	2.294.419,42	(10.846.554,87)
Otros pasivos corrientes	4.232.138,44	4.232.138,44	-
Subtotales pasivos corrientes	72.712.147,81	28.363.509,10	-
PASIVOS CORRIENTES	72.712.147,81	28.363.509,10	(44.348.638,71)
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)	68.551.712,75	68.551.712,75	-

El registro contable de esta ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos se hizo de conformidad con la CINIIF 19 "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio", "...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad" La sociedad ha estimado el valor razonable de los instrumentos de patrimonio propios entregados correspondiente con el valor de cierre del mercado del día 30 de julio de 2021, fecha de aprobación de la citada ampliación de capital por un importe por acción de 0,00740 euros, en consecuencia, el valor razonable de las 3.421.562.020 acciones emitidas y entregas asciende a 25.319.559,24 euros. Adicionalmente y como se indica en el párrafo noveno de la misma norma



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

“La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, de acuerdo con el párrafo 3.3.3 de la NIF 9. Los instrumentos de patrimonio emitidos deben reconocerse inicialmente y medirse en la fecha en que se cancela el pasivo financiero (o parte de ese pasivo)”. La sociedad ha estimado el valor razonable de los pasivos cancelados por importe de 44.348.638,71 euros, como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada y el valor razonable del pasivo cancelado. En aplicación del cálculo expuesto, se reconoce como un ingreso financiero por importe de 19.029.079,47 euros.

En el marco de esta nota, cabe recordar la existencia de un contrato de línea de capital suscrito entre la Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS, en virtud de cual, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para la suscripción de uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, este contrato se encuentra en fase de negociación para prorrogar su plazo de vencimiento.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Participación
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ	819.762.062	13,39%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	579.215.990	9,46%
FANUMCEO, S.L.	480.184.438	7,84%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA	309.025.681	5,05%
MICHAEL GABER	302.029.238	4,93%
BANCO DE SABADELL, S.A.	238.412.873	3,89%
MANUEL MARTÍNEZ ESCLÁPEZ	193.327.480	3,16%
FREE FLOAT	3.200.577.474	52,28%
	6.122.535.236	100,00%

13.2) Prima de Emisión

Al cierre del ejercicio 2021, la prima de emisión asciende a la cifra de 75.759 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. De acuerdo con lo mencionado en la Nota 11.1 de las Cuentas Financieras Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. Hasta 31 de diciembre de 2017, no se dotaba reserva dado el patrimonio neto negativo de la Sociedad.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2021 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las “*Ganancias Acumuladas*” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Sociedad desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2021 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.5) Acciones Propias

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2021 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales liquidez a la acción de la Sociedad.

Al cierre a 31 de diciembre de 2021 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio de 2021.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2021.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2021	31.12.2020
MARMA, S.A.	19.966,65	19.965,88
NYSESA COSTA RICA, S.A.	7.864.767,78	7.414.864,08
Total	7.884.734,43	7.434.829,96

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	euros	31.12.2021	31.12.2020
MARMA, S.A.		730.876,76	728.969,86
TOTAL		730.876,76	728.969,86

NOTA 14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS

A continuación, se detalla el Saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Euros	31 de diciembre de 2021	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.110.158,76	4.257.133,69
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	6.212.706,62
Total, bruto	1.110.158,76	10.469.840,31



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	31 de diciembre de 2020	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	934.466,83	4.290.130,94
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	6.874.392,90
Total, bruto	934.466,83	11.164.523,84

La variación registrada en el ejercicio 2021 sobre el epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar” viene motivada principalmente por la capitalización de créditos en el entorno de la Modificación del Convenio de la Sociedad por importe de 695 miles de euros. Adicionalmente, El Grupo ha registrado la cancelación de deuda a diferentes sociedades del Grupo Liberbank por importe de 104 miles de euros (Cartera Laino).

Por último, en el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en la Modificación del Convenio de Acreeedores que no fueron susceptibles de capitalización y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de “*Otros pasivos*” a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	74.619,15	--	69.466,28
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	55.883,14	--	44.342,22
Hacienda Pública Otros	19.213,38	--	19.213,38	19.213,38
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	524.913,69	--	264.776,53
Organismos SS acreedores	--	29.433,50	--	37.381,45
H.P. Convenio Ordinario	883.882,45	--	723.511,82	107.589,01
H.P. Convenio Subordinado	188.238,97	--	174.732,17	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.079.459,09	--	3.210.500,35
Organismos SS Convenio Ordinario	2.957,03	--	2.417,95	362,69
Organismos SS Convenio Subordinado	971,97	--	902,23	--
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	--
Fogasa Convenio Ordinario	1.332,18	--	1099,68	161,72
Fogasa Convenio Subordinado	13.562,78	--	12.589,60	--
Fogasa Otros	--	838,24	--	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	--	6.257,15	--	6.257,15
Total, administraciones Públicas	1.110.158,76	3.771.403,96	934.466,83	3.760.889,02
Remuneraciones pendientes de pago	--	268.679,61	--	298.480,04
Anticipos de clientes	--	217.050,12	--	230.761,88
Total, Otros Pasivos	1.110.158,76	4.257.133,69	934.466,83	4.290.130,94



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad está vencida y es exigible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, en el ejercicio 2021 se han realizado compensaciones de deuda con la Administraciones Públicas por importe de 131 miles de euros y se espera seguir rebajando esta deuda.

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Saldo Inicial	8.169.351,14	4.670.271,25	7.583.911,70	9.308.462,70
Adiciones	854.864,00	157.062,23	585.439,44	568.676,18
Compensación	(8.157.305,59)	(2.379.182,58)	-	-
Reversiones	-	-	-	(4.000.030,68)
Pagos	-	-	-	(1.206.836,95)
Saldo Final	866.909,55	2.448.150,90	8.169.351,14	4.670.271,25

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse. Sobre la deuda resultante, y para el caso de provisiones de origen concursal, en el momento en que decaiga la contingencia, deberá aplicarse los efectos del Convenio, esto es, una quita y una espera o la capacidad de capitalizar su crédito.

15.1) Adiciones

Las adiciones por importe de 855 miles de euros registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 sobre el epígrafe de "Provisiones no corrientes", se corresponde el registro estimado de posibles responsabilidades frente a una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, con reclamación de daños y perjuicios, por parte de Grupo Liberbank, por cuantía de 4.071 miles de euros, este procedimiento fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia Nº 37 de Madrid.

Las adiciones por importe de 157 miles de euros registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 sobre el epígrafe de "Provisiones corrientes", se corresponde el registro estimado de posibles responsabilidades frente a organismos públicos.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

15.2) Compensaciones

En el entorno de la Propuesta de Modificación de Convenio, la Sociedad ejecutó una ampliación de capital por compensación de créditos, de los cuales 10.537 miles de euros correspondían a la rúbrica de “Provisiones corrientes y no corrientes”.

15.3) Pagos

Durante el ejercicio 2021 el Grupo no ha registrado pagos.

Durante el ejercicio terminado 2020 el Grupo canceló vía pagos provisiones para impuestos relacionados con la operación de compraventa de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 1.207 miles de euros.

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en este apartado.

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2021 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	-	-	-	-
Préstamos y créditos concedidos	-	3	887	-	890
Otros derechos de cobro	85	4	-	-	-
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	85	7	887	-	979



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	112
GEONA PLUS, S.L.	3	3
GRUPO NYESA 21	662	662
NORCIA INVERSIONES, S.L.	-	110
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
INSTITUTO EUROPEO PARA EMPRENDIMIENTO SL	2	-
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	2	-
DOMUS ATENEA, S.L.	4	-
GBH HOTELES, S.L.	85	-
Total, saldos por operaciones de préstamos	979	998

Si bien, en las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 se identificaron como parte vinculada a las sociedades El Tajaderon, S.L., Riberalia Servicios Generales, S.L., Fanumceo, S.L. e Inversión en Activos Urbanos S.L., en los presentes Estados Financieros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, ya no son consideradas partes vinculadas.

Estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 por importe de 887 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 constan las siguientes deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(19)	-	-	-	(19)
Préstamos y créditos recibidos	(404)	(339)	(145)	-	(888)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(423)	(339)	(145)	-	(907)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

35	miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
ACCIONISTA RUSLAN EL DAROV	(339)	(708)
ACCIONISTA MIKHAIL GABER	-	(319)
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(403)	(3.375)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(38)	(36)
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(1)	-
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	-
OLAF Y RUBI, S.L.	(19)	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(907)	(4.438)

El Grupo tiene reconocido a 31 de diciembre de 2021 disposiciones por importe de 256 miles de euros sobre una línea de crédito concedida por la sociedad Torres Los Barrios, S.L. (por un importe máximo de 1.500 miles de euros) sociedad vinculada a los accionistas significativos don José Antonio Bartolomé Nicolás y don Liberto Campillo Molina. Adicionalmente la sociedad Torres los Barrios, S.L. adquirió un derecho de crédito por importe de 145 miles de euros frente a la Sociedad que consta registrado al cierre del ejercicio 2021.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2021 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos por prestación de servicios	90	91
Ingresos financieros	3	
Gastos por prestación de servicios recibidos	(20)	(135)
Gastos financieros	(13)	(583)
Total	(60)	(627)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	30	-	60	-	90
Ingresos financieros	-	3	-	-	3
Gastos por prestación de servicios	(15)	(5)	-	-	(20)
Gastos financieros	(1)	(12)	-	-	(13)
Gastos e Ingresos	14	(14)	60		(60)

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado.

El Grupo ha reconocido ingresos con partes vinculadas con el siguiente detalle:

- Ingresos por Contratos de gestión o colaboración: figura un importe de 60 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (filiales en liquidación), por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.
- Ingresos por Contratos de arrendamiento industrial sobre los hoteles de Benidorm por importe de 30 miles de euros frente a GBH HOTELES, S.L., quien era accionista significativo al cierre del ejercicio 2021.
- Ingresos por la venta de las participaciones sociales de la sociedad Nyesa Renovables, S.L. a una sociedad vinculada al Consejero don Antonio Sainz Millán por importe de 3 miles de euros.

El Grupo ha reconocido gastos con partes vinculadas con el siguiente detalle.

- El Grupo ha reconocido un gasto por prestación de servicios sobre un contrato de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo por importe de 15 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.
- El Grupo ha reconocido un gasto por importe de 5 miles de euros por prestación de servicios frente a la sociedad Iuris Tantum, S.L. (vinculada a don. Iván Hernández Urraburu) por servicios de secretaría del Consejo de Administración durante el periodo en el cual dicho señor desempeñó funciones de secretario y Consejero de la Sociedad y su Grupo.
- El Grupo ha reconocido gastos financieros con accionistas significativos por el devengo de intereses de la financiación recibida a corto plazo por importe de 13 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

16.3) Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento o garantía de partes vinculadas, según el siguiente detalle:

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	31.12.2021	31.12.2020
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	42.381	42.381
Total, afianzamientos y garantías prestadas	42.381	42.381
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	(46.448)
Total, afianzamientos y garantías recibidas	(46.448)	(46.448)

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas que se muestran en la tabla anterior, traen causa en operaciones de refinanciación con entidades financieras cerradas por el Grupo en ejercicios anteriores.

16.4) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el ejercicio 2021 fue la aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2019, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2019-2021, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

A fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados existe un contrato de Alta Dirección que prevé indemnización de 2 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

	euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Dietas del Consejo de Administración	162.500,00	173.400,00
Sueldos y otras remuneraciones	260.780,99	355.193,32
Total	423.280,99	528.593,32

En cuanto a "Sueldos y otras remuneraciones", los importes registrados corresponden a las retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2021.

Por último, a 31 de diciembre de 2021, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 54 miles de euros (38 euros en 2020).

16.5) Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades no incluidas en el conjunto consolidable con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración con cargos vigentes a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados es el siguiente:

Michel Lallement

Ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA COSTA RICA, S.A.	-	Presidente Junta Directiva

D. Gabriel J. López Rodríguez

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
INVERDIF ASESORES EAFI, S.L.	100%	Consejero Delegado
PIRICLATOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN	50%	-

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

D. Pedro Rodríguez Fernández

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
LRA AUDITORES, S.L.	50%	Consejero
ETL GLOBAL AUDIT ASSIRANCE, S.L.	14%	Socio Profesional
SERDAN 2005, S.L.	98%	Administrator
PASIUR GRUPO EMPRESARIAL, S.L.	98%	Administrator
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONSULTORES DE EMPRESAS	-	Vicepresidente

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Ruslan Eldarov

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
MARMA, S.A.	-	Consejero y Director General

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

Don Antonio Sáinz Millán

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
CONSERVAS NANSÁ, S.L.	20%	Administrator
SONRIONANSÁ, S.L.	15%	Administrator
SAINT ANDREWS CATABRIAN ORGANIC AQUACULTURE, S.L.	30%	Administrator
RODECAN, S.L.	25%	Administrator
INSTITUTO EUROPEO PARA EL EMPREDIMIENTO, S.L.	60%	Administrator
TECNOTOPICA, S.L.	50%	Administrator
NOT WITHOUT YOU HOLDING, S.L.U.	40%	Administrator
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	75%	Administrator
EXPLOTACIONES AGROPECUARIA RUCANDIO, S.L.	75%	Administrator
CALDEUM SERVICIOS INTEGRALES SL	50%	Presidente del Consejo

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

	euros
	31 de diciembre de 2021
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	9.809.393,35
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226
Número medio de acciones ordinarias en circulación	6.122.535.236
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17.2) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

euros	31 de diciembre de 2021
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	9.809.393,35
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación y por año de generación son las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.545
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	96
Ejercicio 2018	651
Ejercicio 2019	103
Ejercicio 2020	259
Total	197.581

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la Sociedad, las siguientes bases imponibles negativas:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	257
Total	197.033

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado.

NOTA 19. RESULTADO DE EXPLOTACION

El detalle y composición del resultado de explotación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	Dic-21	Dic-20
+ Importe neto de la cifra de negocio	2.713.671,62	8.734.945,72
+/- Otros ingresos de la explotación	208.460,31	211.573,02
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	2.922.131,93	8.946.518,74
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(156.351,27)	(8.467.037,69)
- Aprovisionamientos	(58.101,72)	(113.417,86)
+/- Gastos de personal	(1.820.596,58)	(1.889.278,36)
- Otros gastos de explotación	(2.179.816,88)	(2.385.461,00)
+/- Dotación a la amortización	(5.142,76)	(9.791,53)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(2.318.042,70)	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(8.943.040,28)
+/- Otros resultados	(950.381,14)	5.377.693,75
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(7.488.433,06)	(16.430.332,97)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.566.301,12)	(7.483.814,23)

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 2.714 miles de euros en el ejercicio 2021 frente a los 8.735 miles de euros del ejercicio anterior.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2021 los conforman principalmente: (i) la comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 210 miles de euros (2.965 miles de euros en 2020); (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.617 miles de euros (1.548 miles de euros en 2020); y (iii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 783 miles de euros (834 miles de euros en 2020).

19.2) Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y las iniciales, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado por importe de 156 miles de euros (8.467 miles de euros en 2020) representa el coste de venta de las existencias entregadas.

19.3) Otros resultados

A continuación, se desglosa el epígrafe “*Otros resultados*”, partida más significativa del Resultado de Explotación, a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Miles de euros	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos		
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	14	4.035
Otros	16	73
Acuerdo de resolución de deudas en Costa Rica	--	1.276
Acuerdos judiciales favorables	--	576
Total, Ingresos	30	5.960
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(5)	(15)
Actualización de provisiones	(965)	(517)
Regularización saldos	--	(15)
Otros	(10)	(35)
Total, Pagos	(980)	(582)
Otros Resultados	(950)	5.378

Durante el ejercicio 2021 se ha registrado sobre el epígrafe “*Otros resultados*”, por un lado, ingresos por exceso de provisiones avales de empresas del Grupo por importe de 14 miles de euros y cobro de deudas antiguas de algunos arrendamientos. Por otro lado, gastos por resolución



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

extrajudicial por valor de 80 miles de euros, más unas costas de 30 miles de euros, así como una provisión por responsabilidad ante la demanda interpuesta por Liberbank por importe de 855 miles de euros. Adicionalmente, El Grupo ha reconocido gastos por sanciones y recargos asciende a 4 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020, en el epígrafe “*Otros resultados*” las partidas de ingresos a destacar fueron las siguientes: a) exceso de provisiones por responsabilidades frente a terceros por importe de 4.035 miles de euros, (i) frente a la sociedad Akasvayu, S.L. por importe de 2.557 miles de euros, tras haber transcurrido más de 4 años desde la disolución y extinción registral de la sociedad acreedora del posible derecho contingente, (ii) frente a los Sres. Cáceres Núñez y Astigarraga Iriondo por importe de 1.442 miles de euros, al haber resultado probado en sede judicial la desaparición del crédito que originó la provisión por dicho importe; b) tras acuerdos por resolución contractual con acreedores por prestación de servicios en Costa Rica por importe de 1.276 miles de euros; c) por acuerdo extrajudicial alcanzado a favor de Nyesa Costa Rica, S.A. por importe de 576 miles de euros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “*Resultado antes de impuestos*” a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en miles de euros)	Dic-21	Dic-20
+ Ingresos financieros	19.138	3.431
- Gastos financieros	(4.374)	(3.652)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	101	441
+/- Diferencias de cambios	--	--
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	14.865	220

El resultado financiero en el ejercicio 2021 asciende a 14.865 miles de euros (220 miles de euros en 2020) con el siguiente detalle:

- “*Ingresos financieros*” generados por la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 19.029 miles de euros y 109 miles de euros por intereses devengados por un acuerdo extrajudicial frente a un tercero en Costa Rica.

- “*Gastos financieros*”, principalmente derivado de los efectos financieros del convenio de acreedores (espera y quita) por importe de 1.519 miles de euros y de la deuda por condición resolutoria por importe de 1.695 miles de euros; así como por los intereses por el acuerdo extrajudicial con Riberalia Servicios Generales, S.L. por importe de 446 miles de euros y con entidades de crédito por importe de 247 miles de euros.

En el ejercicio 2020, tanto los “*Ingresos financieros*” como los “*Gastos financieros*” se debieron



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

fundamentalmente a los efectos financieros del convenio de acreedores más el gasto por intereses de la operación de dación en pago de Rubí.

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

b) *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 31 de diciembre de 2021; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2021 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Área inmobiliaria (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).
- Área Patrimonial (Alquiler y explotación de activos).
- Área Internacional (Proyectos inmobiliarios y patrimoniales en Costa Rica y Rusia).
- Unidad Corporativa.
- Nuevas líneas de negocio (Sector de energías renovables).

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

31/12/2021	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	210.506,00	886.494,30	1.616.671,32	-	2.713.671,62
Otros Ingresos de Explotación	114.197,07	--	94.263,24	-	208.460,31
Total, Ingresos de la Explotación	324.703,07	886.494,30	1.710.934,56	-	2.922.131,93
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(156.351,27)	-	--	-	(156.351,27)
Aprovisionamientos	-	-	(58.101,72)	-	(58.101,72)
Gastos de personal	-	-	(908.150,01)	(912.446,57)	(1.820.596,58)
Otros Gastos Explotación	-	(873.942,11)	(576.114,15)	(729.760,62)	(2.179.816,88)
Amortizaciones	-	-	-	(5.142,76)	(5.142,76)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(2.844.564,22)	526.521,52	-	(2.318.042,70)
Otros resultados	-	(833,52)	(2.228,19)	(947.319,43)	(950.381,14)
Total, Gastos de la Explotación	(156.351,27)	(3.719.339,85)	(1.018.072,56)	(2.594.669,38)	(7.488.433,06)
Resultado de Explotación	168.351,80	(2.832.845,55)	692.862,01	(2.594.669,38)	(4.566.301,12)
Ingresos Financieros	-	-	108.822,22	19.029.118,81	19.137.941,03
Gastos Financieros	-	-	(14.697,10)	(4.358.953,72)	(4.373.650,82)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	--	100.868,77	100.868,77
Resultado Financiero	-	-	94.125,12	14.771.033,86	14.865.158,98
Participación en el rdo. ejercicio E ⁹ asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	--	--	--	--
Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	-	-	--	--	--
Resultados antes de Impuestos	168.351,80	(2.832.845,55)	786.987,13	12.176.364,48	10.298.857,85
Activos del segmento	4.011.057,63	39.580.000,00	14.634.902,26	2.985.852,37	61.214.812,26
Pasivos del segmento	(2.849.546,66)	(24.262.847,33)	(768.291,45)	(34.365.362,78)	(62.246.048,22)

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

22.1) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

Los honorarios devengados por servicios de auditoria ejercidos por BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos preliminares para la revisión



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2021 ascienden a 103 miles de euros.

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados no ha sido auditada ni revisada por los auditores de la Sociedad.

22.2) Número promedio de empleados del Grupo por categoría y sexo

	Número de personas					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	3	3	--	3	3
Responsable de departamento	1	4	5	1	4	5
Técnicos	5	13	18	6	11	17
Auxiliares	16	26	42	16	26	42
Total	22	46	68	23	44	67

NOTA 23. COVID-19: IMPACTO ACTUAL Y POTENCIAL

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad sigue realizando una supervisión continuada de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. En este sentido, se han activado planes de contingencia que han permitido la continuidad de la actividad de la Sociedad, intentando en la medida de lo posible mantener una cierta normalidad en el desempeño de su actividad.

El Grupo Nyesa no ha sido inmune a los efectos de la pandemia del Covid-19. El impacto de la pandemia ha tenido sus efectos sobre el desarrollo del negocio del grupo.

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. En este entorno, la evolución operativa del sector donde opera el Grupo se ha visto limitado por las medidas adoptadas por los diferentes Gobiernos encaminadas a su erradicación.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en los Estados Financieros Intermedios Consolidados. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

La pandemia provocada por la aparición de la COVID-19 está afectando, y se espera que continúe afectando, adversamente a la economía mundial y a la actividad y a las condiciones económicas



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

en los países en los que opera el Grupo, tales como España, Rusia o Costa Rica, en los cuales puede producirse una recesión económica o un aumento de la inflación. En algunos de los anteriores países, se están experimentando aumentos generalizados de los niveles de desempleo y caídas de la producción, mientras que se ha disparado la deuda pública por las medidas de apoyo y gasto implementadas por parte de las autoridades.

Los efectos del COVID-19 sobre el Grupo y los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 pueden resumirse en los siguientes:

- Una caída en el ritmo de venta y en los márgenes comerciales de venta sobre la Cartera Laino.
- Una caída en el ritmo de formalización de contratos de arrendamientos sobre el conjunto de bienes de inversión que mantiene libres.
- Un incremento en los deterioros registrados por las incertidumbres del mercado y las peores estimaciones para determinar el valor recuperable en los test de deterioro sobre la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

En definitiva, el año 2021 supuso un progresivo retorno a la normalidad y de recuperación hacia los niveles previos a la pandemia. El avance en el proceso de vacunación ha conllevado la eliminación gradual de las restricciones, pero sigue existiendo una incertidumbre sobre la evolución futura de los mercados.

Por último, cabe destacar que las consecuencias y efectos derivados del COVID-19, han sido incluidas en los informes de valoración intentando garantizar el mayor grado de transparencia y proporcionar una mayor comprensión del contexto de mercado inmobiliario, tanto nacional como internacional.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

El único hecho posterior significativo desde el cierre a 31 de diciembre de 2021 y la fecha de formulación de Estados Financieros Intermedios Consolidados, es el siguiente:

En fecha 22 de febrero de 2022, la Sociedad comunicó mediante Información Privilegiada que en dicha fecha, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó la concurrencia de los requisitos exigidos para la admisión a negociación de 4.000.778.010 acciones de la Sociedad, de 0,015 euros de valor nominal cada una, que se corresponden con los dos últimos aumentos de capital ejecutados en Nyesa, concretamente:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Aumento de capital por aportación no dineraria consistente en el activo denominado “Torres de Hércules, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 8.688.239,85 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 579.215.990 acciones ordinarias de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,015 euros por acción, lo que supuso un precio total de emisión de 17.376.479,70 euros, y un precio de emisión por acción de 0,030 euros.
- Aumento de capital por compensación de créditos concursales y contra la masa, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 51.323.430,30 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias de 0,015 euros de valor nominal cada una, sin prima de emisión.

Las 4.000.778.010 acciones que fueron admitidas a cotización al día siguiente, el 23 de febrero de 2022, representaban un 65,35% del capital social resultante tras ambas ampliaciones, y un 188,56% del capital admitido a cotización previo a esta incorporación.

El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 28 de febrero de 2022, valoró la situación derivada del conflicto bélico en el que está inmerso Rusia, país en el que el Grupo Nyesa tiene presencia a través de su filial Marma. En este entorno, el Consejo de Administración ha determinado que, a la fecha de formulación de los presentes Estados financieros Consolidados, la exposición del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias ubicadas en Moscú asciende a 9.798 miles de euros, afectas por los riesgos de tipo de cambio y riesgo país que pueda dimanarse de dicho conflicto.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2021



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1. Situación actual del Grupo

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Nyesa”), es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo” o “Grupo Nyesa”), que desarrollan su actividad económica en el sector inmobiliario. Las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona desde el ejercicio 1989.

Durante el ejercicio de 2021, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, si bien, cabe destacar como principal hito acontecido la aprobación de la Modificación del Convenio de la Sociedad que tuvo lugar en el primer semestre, la cual tiene como finalidad acompañar la capacidad de generación de flujos de cajas positivos suficientes para atender tanto la deuda concursal como el resto de las obligaciones de pago contraídas en el marco de la reorientación estratégica llevada a cabo en el ejercicio 2019 y siguientes.

Especialmente relevante resultó también la ejecución de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos, dimanante de la citada Modificación del Convenio, por importe de 51.323 miles de euros. Con posterioridad a este hecho, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 23 de noviembre de 2021 elaboró una actualización del Plan de Viabilidad, con objeto principalmente de actualizar las masas pasivas tras el registro de la capitalización de créditos, y teniendo en consideración la previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2021 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenido de: (i) formalizaciones de venta de 5 unidades inmobiliarias finalistas; (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 783 miles de euros, (iii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.617 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 2.714 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

El Balance Consolidado del Grupo Nyesa ha disminuido ligeramente hasta los 61.215 miles de euros durante el ejercicio terminado 2021, principalmente como consecuencia de la caída de valor de sus inversiones inmobiliarias.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Los gastos de estructura se sitúan en 4.058 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 1.820 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo) para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

El diferencial financiero neto se sitúa en 14.865 miles de euros, fundamentalmente por los efectos de la ampliación de capital por compensación de créditos en la aplicación de la CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio” por importe de 19.029 miles de euros. Adicionalmente El Grupo ha reconocido los efectos de espera de la deuda concursal y deuda diferida por compra de activos por un importe acumulado de 3.493 miles de euros de gastos financiero al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

El resultado Global consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 9.809 miles de euros de beneficio y 6.629 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

▪ **Área Inmobiliaria**

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta.

Dicha área está centrada en el desarrollo de la actividad de gestión de activos mediante prestación servicios de gestión de suelos y promoción inmobiliaria (comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros).

La Dirección del Grupo viene realizando una búsqueda activa y seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia para iniciar el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y la construcción de viviendas.

El Grupo sigue desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios habida cuenta su amplia experiencia en todas las comunidades autónomas, forjada durante más de 20 años en la gestión de suelo y en la promoción de viviendas, lo que combinado con la situación de los mercados (en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras o fondos de inversión), llevó al Grupo a reciclarse y convertirse también en una gestora de suelos y promociones propiedad de terceros.

Ahora bien, la crisis COVID-19 que aún persiste y la forma en que ha modificado el interés de compra de los consumidores, así como su afección en la economía, ha llevado no sólo a abordar nuevas líneas de negocio, sino también al relanzamiento de la actividad promotora, tomando como punto de partida activos recientemente adquiridos y que tendría continuidad con otros a incorporar en el corto y medio plazo.

▪ **Área Patrimonial**

Durante el ejercicio 2021 se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de viviendas, oficinas, residencias y locales. Actualmente la cartera de bienes de inversión del Grupo al periodo



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

terminado el 31 de diciembre de 2021 tiene un valor razonable por importe de 39.580 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 se han incorporado a la cartera de bienes de inversión del Grupo dos hoteles ubicados en Benidorm provincia de Alicante por importe total de 3.000 miles de euros, denominados “Hotel Posidonia” y “Hotel Caballito de Mar” y un activo situado en la localidad madrileña de Chinchón en el que actualmente existen unas instalaciones de algo más de 3.300m² edificados sobre un suelo de 6.200m² y que se han venido dedicando a la restauración y celebración de eventos (nombre comercial de la misma: “Venta Reyes”) por importe de 2.805 miles de euros.

▪ **Área Internacional**

El Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaaia (Moscú) formado por un conjunto de diecisiete edificaciones destinadas al arrendamiento industrial, y por otro el Proyecto Finca la Playa (Costa Rica), para el cual se viene trabajando en el desarrollo de un proyecto hotelero en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa. Esta alianza suscrita a finales de junio de 2019 continua vigente, si bien el proceso se ha visto ralentizado por el fuerte impacto que ha tenido la pandemia en el sector hotelero. El interés por parte de este grupo hotelero se mantiene en gestionar un resort vacacional en el desarrollo que Nyesa posee en Costa Rica (Puntarenas), con posibilidad incluso de asumir un porcentaje minoritario del coste de la construcción del mismo. No obstante, en función del tiempo que requiera el sector para retomar la situación pre-pandemia, y de las ofertas que en su caso se reciban, tampoco se descarta la vía de la desinversión de este proyecto.

En consecuencia, en la actualidad cuenta con los siguientes proyectos inmobiliarios internacionales:

- **Narvskaaia (Rusia)**

El activo se compone de un conjunto de diecisiete edificaciones situadas en el distrito Koptevo de Moscú y que totalizan 27.018,40 m² construidos sobre un solar de 30.943 m². A pesar de la fecha de construcción de las mismas (las primeras datan de 1956 y las últimas se erigieron en 1990), su estado es bueno, especialmente teniendo en cuenta de que la actividad desarrollada en su interior ha sido industrial, de almacenaje y como oficinas asociadas, usos que, por otra parte, aún siguen vigentes conforme al actual planeamiento urbanístico de Moscú.

- **Finca La Playa (Costa Rica)**

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m², sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros. Respecto a este proyecto se está trabajando en una doble vía: (i) bien el desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa; (ii) bien la desinversión. La zona residencial ha sido valorada en 16.384 miles de euros y la zona hotelera en 10.579 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 26.963 miles de euros según informe



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de valoración de Savills Aguirre Newman y Tecnitasa con una tasa de descuento aplicada del 22% a 31 de diciembre de 2021.

- **Nuevas líneas de negocio (Sector de energías renovables).**

En el ánimo de la diversificación que recomienda un escenario económico como la crisis COVID-19 que aún persiste, y de cara a minimizar riesgos, la Sociedad está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio.

En este entorno el equipo gestor se encuentra inmerso en la búsqueda de nuevos proyectos que permitan diversificar el riesgo y consolidar un proyecto ambicioso con nuevas áreas de actividad a las históricamente desarrolladas.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad trató de adentrarse en el sector fotovoltaico, tal y como se ha expuesto en la Nota 1.1 de los Estados Financieros Intermedios consolidados. En definitiva, aun habiéndose visto la Sociedad obligada a recular en su primer intento de adentrarse en el negocio fotovoltaico a través de Contratas Leza, se continúan analizando distintos proyectos de inversión en el sector de las renovables, en su afán por diversificar sus líneas de actividad.

2. Evolución previsible de los negocios

- **Área Inmobiliaria**

Tras un 2020 y 2021 marcado por la epidemia del coronavirus, el mercado de la vivienda confía en que los principales indicadores que miden la salud de la actividad remonten y vuelvan a la normalidad.

Cabe precisar que durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la pandemia sigue marcando la evolución de los precios y los movimientos de compraventa de viviendas, si bien, La crisis está afectando al mercado inmobiliario, aunque de forma moderada habida cuenta la magnitud del *shock* sobre la economía.

Si bien, el mercado inmobiliario ya venía acusando cierto agotamiento antes de que irrumpiera la COVID-19, las medidas aplicadas para la contención de los contagios y el efecto de las mismas en la economía y el empleo han ayudado a frenar el crecimiento y a un cambio de tendencia. Adicionalmente, la demanda se sustenta en los bajos tipos de interés y la perspectiva de que se mantengan bajos a medio plazo.

En este entorno, el equipo gestor confía que el ejercicio 2022 sea el principio de la recuperación en el número de transacciones a escriturar con un mayor dinamismo. No obstante, el efecto de la pandemia en los precios se dilatará durante varios años, así como aquella demanda que había quedado a la expectativa debido a la incertidumbre generada tras la irrupción de la Pandemia, se espera que podrán recuperar la confianza y se lanzarán a la compra en un entorno de menos incertidumbre y volatilidad.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Adicionalmente la Dirección del Grupo sigue analizando numerosas carteras de viviendas terminadas y suelos para su adquisición o aportación por lotes y posterior comercialización en el mercado minorista. Es por ello que se hace más importante dirigir el enfoque a las necesidades del cliente a los cambios sociológicos acontecidos, una demanda mucho más exigente y las nuevas tendencias del mercado.

▪ **Área Patrimonial**

La Dirección del Grupo va a centrar sus esfuerzos en viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital, en la medida que supondría la incorporación de un importante paquete de activos patrimoniales al Grupo, libres de cargas y la mayor parte de ellos en renta.

En el transcurso del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha incorporado a la cartera patrimonial dos hoteles urbanos situados en Benidorm y próximos a la playa:

- Posidonia: Se trata de un apartahotel localizado en la zona del casco más próximo a la playa de Levante, de la que dista poco más de 400m. El edificio en el que se encuentra fue terminado de construir en 2020.

En sus cinco plantas se localizan la recepción (en planta baja) y los siete estudios que lo integran, mientras que en el sótano se ubican las zonas comunes (salón, aseos y recinto guarda-equipajes). La azotea tiene tratamiento de terraza de esparcimiento. Todo ello totaliza casi 400 m2 construidos.

- Hotel Caballito de Mar: Hotel en el que se ha realizado una actualización para crear las ocho habitaciones-suite que componen la actividad, las cuales se distribuyen en las dos plantas inmediatas a la baja en una superficie de casi 300 m2.

Por otro lado, cabe mencionar que, en el marco de los compromisos asumidos por determinados accionistas e inversores en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad, está previsto realizar una ampliación de capital en la Sociedad por aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la mercantil Inversiones Catania y Palermo, S.L. (tenedora del activo denominado “La Garena”) y la totalidad de las acciones de la sociedad Ejido Hotel, S.A. (tenedora de un Hotel de 3 estrellas ubicado en término municipal del Ejido). 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

La Sociedad tiene previsto someter estas aportaciones mediante ampliación de capital no dineraria a la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrar antes de la finalización del primer semestre de 2022.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

▪ **Área Internacional**

Las tendencias en los mercados internacionales se han visto afectado igualmente por la Pandemia del Covid-19, la pandemia ha transformado el modo en que vivimos y trabajamos, y está provocando cambios estructurales en los mercados internacionales. La aceleración de tendencias como el teletrabajo, la compras online, la digitalización y la construcción sostenible a pesar de la incertidumbre política y económica internacional, están impulsando un cambio significativo, hasta el punto de conformar un mercado sustancialmente distinto, se transforma en un mercado más cauto y precavido como actitudes predominantes en un sector que, a pesar de todo, sigue siendo atractivo para la inversor.

En este entorno, el Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaja (Moscú) formado por un conjunto de diecisiete edificaciones destinadas al arrendamiento industrial, y por otro el Proyecto Finca la Playa (Costa Rica), para el cual se viene trabajando en el desarrollo de un proyecto hotelero en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa, si bien tampoco se descarta la vía de la desinversión de este proyecto

▪ **Nuevas líneas de negocio**

La Sociedad considera que el momento idóneo para la consecución de este objetivo de aportar nuevas líneas de negocio a la Sociedad, será una vez superado el principal hito que tiene la compañía encima de la mesa, y que no es otro que un proceso de refinanciación a través de la Modificación del Convenio de Acreedores. Tras la reciente admisión a cotización de las nuevas acciones resultantes de las últimas ampliaciones de capital, el siguiente hito en la hoja de ruta de la Sociedad consiste en una reducción del capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad, y posterior agrupación (*contra-split*) de acciones, elevando el valor nominal unitario de las acciones, operaciones que está previsto que se sometan en la próxima Junta General de Accionistas a celebrar antes del final del primer semestre de 2022.

En definitiva, la Sociedad prevé que el resultado de las citadas operaciones societarias, favorecerán la incorporación de nuevos inversores y proyectos a la Sociedad.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el ejercicio 2021, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

CUENTA DE RESULTADOS		
euros	31.12.2021	31.12.2020
Importe Neto de la cifra de negocio	2.713.671,62	8.734.945,72
Resultado de la explotación	(4.566.301,12)	(7.483.814,23)
Resultados financieros	14.865.158,98	219.918,76
Resultado neto	9.811.146,89	(6.628.225,19)

a. Resultado de Explotación

A continuación, mostramos el detalle de las partidas que componen el resultado de la explotación:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		Dic-21	Dic-20
+	Importe neto de la cifra de negocio	2.713.671,62	8.734.945,72
+/-	Otros ingresos de la explotación	208.460,31	211.573,02
+/-	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	2.922.131,93	8.946.518,74
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	(156.351,27)	(8.467.037,69)
-	Aprovisionamientos	(58.101,72)	(113.417,86)
+/-	Gastos de personal	(1.820.596,58)	(1.889.278,36)
-	Otros gastos de explotación	(2.179.816,88)	(2.385.461,00)
+/-	Dotación a la amortización	(5.142,76)	(9.791,53)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(2.318.042,70)	-
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(8.943.040,28)
+/-	Otros resultados	(950.381,14)	5.377.693,75
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(7.488.433,06)	(16.430.332,97)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.566.301,12)	(7.483.814,23)

b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		Dic-21	Dic-20
+	Ingresos financieros	19.137.941,03	3.431.417,46
-	Gastos financieros	(4.373.650,82)	(3.652.498,70)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	100.868,77	441.000,00
=	RESULTADO FINANCIEROS	14.865.158,98	219.918,76



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2021	Var.% 2021 - 2020	Var. 2021 – 2020	Ejercicio 2020
Deuda financiera no corrientes	31.128.954,28	(78%)	(24.389.911,57)	55.518.865,85
Deuda financiera corriente	14.459.620,76	(19%)	(2.736.408,71)	17.196.029,47
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	45.588.575,04	(49%)	(27.126.320,28)	72.714.895,32
Tesorería y equivalentes	199.886,39	(388%)	(775.252,77)	975.139,16
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	45.388.688,65	(218%)	(26.351.067,51)	71.739.756,16

La variación registrada sobre “Deuda financiera neta” viene motivada principalmente por dos hitos:

- La ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 51.323 miles de euros.
- Un decremento por la resolución parcial de compraventa, compensación y pago de precio aplazado y posterior escritura de subsanación, en virtud de la cual se devolvieron 45 viviendas de esta cartera a las respectivas vendedoras integrantes del Grupo Cajamar.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgos e incertidumbres asociados a la situación de causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad que comprometen su viabilidad

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue modificado y sus nuevos términos son firmes desde el 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este Convenio está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

El Grupo Nyesa al cierre del periodo el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se encontraría en causa de disolución en los términos previsto en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 con un patrimonio neto de 24.001 miles de euros y 13.404 miles de euros negativo en el ejercicio 2020. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

En consecuencia, encontrándose la Sociedad en cumplimiento de convenio, este hecho opera como una excepción al deber de los administradores de promover la disolución de la Sociedad de conformidad con la citada jurisprudencia, si bien, la normativa concursal a la que está sujeta la Sociedad, contempla el deber de instar la liquidación cuando se conozca la imposibilidad de atender las obligaciones económicas comprometidas.

El Plan de Pagos actualizado, tras la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 51.323 miles de euros es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	958.903
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	958.903
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.397.257
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.783
TOTAL, PAGOS	958.903	1.438.354	1.438.354	2.397.257	2.960.040
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2021 ascienden principalmente a 2.537 miles de euros de honorarios pendiente de pagos frente a la Administración Concursal y 517 miles de euros por costas e intereses, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles.

- **Riesgo por la deuda vencida e impagada**



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La deuda del Grupo a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados, y con posterioridad por tanto a la ejecución de la última ampliación de capital por compensación de créditos, que se encuentra vencida e impagada asciende a 20.901 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con Privilegio especial frente a entidades financieras: 10.987 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.054 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 6.860 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados es el siguiente:
 1. Deuda diferida y vencida por compra de una cartera inmobiliaria a diferentes sociedades del grupo Liberbank por importe de 2.850 miles de euros.
 2. Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 3.079 miles de euros.
 3. Deudas frente acreedoras y proveedores corrientes por importe de 742 miles de euros.
 4. Deudas por cuotas pendiente de pagos frente la entidad financiera Cajamar por importe de 189 miles de euros.

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

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, parte de estas deudas contra la masa se encuentra incurso en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales interpuesta por los Administradores Concursales (AEAT y PwC) por impago de los honorarios devengados en el procedimiento concursal en su condición de administradores, más los intereses y costas que en su caso correspondan

▪ **Riesgo por la situación de fondo de maniobra negativo**

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 en 16.085 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.

Se hace constar que el Grupo Nyesa para cubrir las necesidades financieras a corto plazo que



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

excedan de la capacidad de generación de flujos de cajas propios, la Sociedad cuenta o está en proceso de negociación, con las siguientes fuentes de financiación:

- 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.
- 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 del presente Informe de Gestión, 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, 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 del presente Informe de Gestión) .

Sin perjuicio de lo anteriormente citado, la reciente culminación de una ampliación de capital por compensación de créditos ha tenido un impacto positivo en el fondo de maniobra por el valor razonable de los pasivos financieros capitalizados por importe de 44.348 miles de euros, permitiendo mejorar sensiblemente la carga financiera del Grupo. Como consecuencia de la citada capitalización, el fondo de maniobra negativo del Grupo ha pasado de 58.508 miles de euros negativos (a 30 de junio de 2021) a 16.085 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2021. En consecuencia, sigue existiendo una duda razonable que la sociedad y su Grupo pueda cumplir con todos los compromisos adquiridos a corto plazo.

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

▪ **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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

El 23 de febrero de 2022 se han admitido a cotización 3.421.562.020 acciones derivadas de la ampliación de capital por compensación de créditos 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 previo 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, ha conllevado y podría continuar conllevando, 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. A título ejemplificativo, en la sesión bursátil del 23 de febrero de 2022, la acción de la Sociedad experimentó una pérdida del 20,93% de su valor.

5. Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 31 de diciembre de 2021.

7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Número de personas



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	3	3	--	3	3
Responsable de departamento	1	4	5	1	4	5
Técnicos	5	13	18	6	11	17
Auxiliares	16	26	42	13	35	48
Total	22	46	68	23	44	67

8. Medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	31.12.2021	31.12.2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	185	277
Ratio de operaciones pagadas	48	142
Ratio de op. pendientes de pago	261	290
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	6.729.239	1.275.902
Total, Pagos pendientes	6.931.814	12.462.093



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 28 de febrero de 2022, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2021 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión Intermedio, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a 67.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Antonio Sainz Millán
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

D. Pedro Rodriguez Fernández
Consejero

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero