

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

Estados de Situación Financiera
Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses
terminado al 30 de junio de 2023.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 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 periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2023.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2023.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2023



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2023



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 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 período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2022

(Expresados en euros)

ACTIVO	nota	30.06.2023	31.12.2022*
I. Inmovilizado material	5	4.458.568,13	4.503.849,05
II. Inversiones inmobiliarias	6	35.250.190,33	35.477.190,33
IV. Otros activos intangibles	4	2.988,95	4.809,06
V. Activos financieros no corrientes	10	114.012,39	114.954,65
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		448.011,95	454.296,01
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		40.273.771,75	40.555.099,10
II, Existencias	7	8.270.939,35	8.286.715,32
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	4.666.565,82	3.153.886,12
III. Otros activos financieros corrientes	10	61.979,64	325.346,22
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		225.803,50	111.647,92
V. Otros activos corrientes		83.973,32	108.058,84
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	306.523,84	137.487,62
Subtotal, activos corrientes		13.615.785,47	12.123.142,04
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	1.972.016,92
B) ACTIVOS CORRIENTES		13.615.785,47	14.095.158,96
TOTAL, ACTIVO (A+B)		53.889.557,22	54.650.258,05

*(Las cifras del ejercicio 2022 re-expresadas ver Nota 1.3)

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 período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	30.06.2023	31.12.2022*
I. Capital	13.1	11.963.562,86	11.963.562,86
II. Prima de Emisión	13.2	9.929.746,96	9.929.746,96
III. Reservas	13.3	(23.295.072,09)	(15.441.777,35)
IV. Ganancias acumuladas	13.4	(1.237.704,56)	(7.826.615,37)
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		(1.237.704,56)	(7.826.615,37)
V. Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII. Otros ajustes por valoración	13.6	9.139.029,94	9.126.434,42
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		6.499.563,11	7.751.351,52
X. Intereses minoritarios	13.7	731.089,32	729.322,00
C) TOTAL, PATRIMONIO NETO		7.230.652,43	8.480.673,52
II. Deudas con entidades de crédito	11	21.670.787,74	21.353.258,74
III. Otros pasivos financieros	10	5.363.778,70	5.287.568,07
IV. Pasivos por impuestos diferidos		5.120.789,65	5.109.677,90
V. Provisiones	15	1.112.810,08	1.112.582,48
VI. Otros pasivos no corrientes	14	1.178.245,29	1.151.105,42
D) PASIVOS NO CORRIENTES		34.446.411,46	34.014.192,61
III. Deudas con entidades de crédito	11	145.660,17	203.973,07
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10, 14	1.379.478,24	1.430.034,35
V. Otros pasivos financieros	10	3.683.391,18	3.534.334,10
VII. Provisiones	15	1.712.506,36	1.705.253,99
VIII. Otros pasivos corrientes	14	5.291.457,38	5.281.796,41
Subtotal, pasivos corrientes		12.212.493,33	12.155.391,90
E) PASIVOS CORRIENTES		12.212.493,33	12.155.391,90
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		53.889.557,22	54.650.258,05

*(Las cifras del ejercicio 2022 re-expresadas ver Nota 1.3)

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 período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS
INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022**

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2023	30.06.2022*
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	1.709.334,99	1.226.784,26
+/- Otros ingresos de la explotación	19	57.822,62	68.454,70
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		1.767.157,61	1.295.238,96
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	(126.000,00)	(137.863,78)
- Aprovisionamientos		(69.458,70)	(20.572,05)
- Gastos de personal		(1.118.401,12)	(901.229,96)
+/- Otros gastos de explotación		(909.368,38)	(944.318,22)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(47.092,87)	(4.062,86)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(280.431,88)	(43.327,06)
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		201.826,56	311.382,85
+/- Otros resultados	19.3	(15.715,64)	721.190,62
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(2.364.642,03)	(1.018.800,46)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(597.484,42)	276.438,50
+ Ingresos financieros	20	15.956,33	7.690.927,71
- Gastos financieros	20	(637.430,36)	(1.130.153,64)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	12.615,17
+/- Diferencias de cambio		2,64	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
= RESULTADO FINANCIERO		(621.471,39)	6.573.389,25
+/- 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		(1.218.955,81)	6.849.827,75
+/- Impuesto sobre beneficios		(16.744,07)	(16.428,56)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.235.699,88)	6.833.399,18
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(1.235.699,88)	6.833.399,18
+/- Intereses minoritarios		2.004,68	1.334,16
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(1.237.704,56)	6.832.055,02
Resultado básico por acción (euros)		(-)	-
Resultado diluido por acción (euros)		(-)	-

**(Las cifras del ejercicio 2022 re-expresadas ver Nota 1.3)*

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 período terminado el 30 de junio de 2023 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 PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2023	30.06.2022
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(1.235.699,88)	6.833.399,18
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		12.595,52	(80.127,63)
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		12.595,52	(80.127,63)
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)		(1.223.104,36)	6.753.271,55
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(1.225.109,04)	6.751.927,39
b) Atribuidos a intereses minoritarios		2.004,68	1.334,16

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 período terminado el 30 de junio de 2023 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 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(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 13.5)	Acciones propias (Nota 13.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2022	91.838.028,55	75.759.094,91	(177.240.970,61)	7.881.734,43	0,00	730.876,76	(1.031.235,96)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	6.832.055,02	(80.127,63)	-	1.344,16	6.753.271,55
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(195.483,07)	-	-	294,44	(195.188,63)
Otras variaciones	-	-	(195.483,07)	-	-	294,44	(195.188,63)
Saldo al 30 junio de 2022	91.838.028,55	75.759.094,91	(170.604.398,66)	7.801.606,80	0,00	732.515,36	5.526.846,96
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 13.5)	Acciones propias (Nota 13.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9.956.882,89	6.518.391,02	(23.870.396,71)	9.126.434,42	-	729.322,00	2.460.633,62
Corrección errores de 2022	2.006.679,97	3.411.355,94	602.003,99	-	-	-	6.020.039,90
Saldo al 1 de enero de 2023	11.963.562,86	9.929.746,96	(23.268.392,72)	9.126.434,42	-	729.322,00	8.480.673,52
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(1.237.704,56)	12.595,52	-	2.004,68	(1.223.104,36)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(26.679,37)	-	-	(237,36)	(26.916,73)
Otras variaciones	-	-	(26.679,37)	-	-	(237,36)	(26.916,73)
Saldo al 30 de junio de 2023	11.963.562,86	9.929.746,96	(24.532.776,65)	9.139.029,94	-	731.089,32	7.230.652,43

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 período terminado el 30 de junio de 2023 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 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022*</u>
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		(1.218.955,81)	6.849.827,75
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	47.092,87	4.062,86
Ingresos financieros (-)	20	(15.956,33)	(7.690.927,71)
Gastos financieros (+)	20	637.430,36	1.130.153,64
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	20	-	(12.615,18)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	7	141.775,96	2.784.511,26
Cuentas por cobrar	8	(1.512.679,70)	393.485,26
Otros activos corrientes		173.296,53	74.534,48
Cuentas por pagar	14	(6.070.663,70)	(3.684.292,65)
Otros pasivos corrientes		-	-
Activos y pasivo por impuestos diferidos		17.395,8	10.354,79
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(7.801.264,02)	(140.905,50)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			605.700,00
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	850.870,38
Activos financieros	10	-	(245.170,38)
Desinversiones (+):		8.079.686,03	-
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		2.073.025,08	-
Activos financieros	10	6.006.660,95	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		8.079.686,03	605.700,00
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
Financiación obtenida por la emisión de capital social		-	-
- Intereses pagados		(109.385,79)	(132.518,96)
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	11	-	(291.829,27)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(109.385,79)	(424.348,23)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		169.036,22	40.446,27
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	137.487,62	203.018,97
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	306.523,84	243.465,24

*(Las cifras del ejercicio 2022 re-expresadas ver Nota 1.4)

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 período terminado el 30 de junio de 2023 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 TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

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 80 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.

Al cierre del periodo terminado de seis meses el 30 de junio de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 11.964 miles de euros, representado por 1.196.356.284 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 200.667.995 acciones se encuentran pendiente de admisión a cotización. (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 a la normativa general mercantil, a la específica promulgada por la CNMV.

1.2) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 30-06-2023						
Denominación	Domicilio	Actividad	Método de consolidación	Titular	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria			Moore Stephens Iberia de auditoria S.L.P.	n/a
EJIDO HOTEL, S.A.	Almería	Prestación de servicios hoteleros	Integración Global	(1)	No	100%
MARMA, S.A.	Moscú	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	Crowed Audit Rusia	98%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid	Sin actividad	Método de la participación	(1)	No	50%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%
NYESA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%
EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORIA DE EMPRESAS, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100%

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

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 al periodo terminado el 30 de junio de 2023 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa frente al perímetro de consolidación del cierre del periodo anterior. Si bien, la pasada Junta General de Accionistas acordó entre otros acuerdos una ampliación de capital no dineraria por aportación del 50,03% de las participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. por un importe de tres millones ochocientos ocho mil cuatrocientos trece euros (3.808.413,86 €) mediante la emisión de trescientos ochenta millones ochocientos cuarenta y un mil trescientas ochenta y seis nuevas acciones ordinarias de la Sociedad (380.841.386), de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevó a cabo mediante aportación no dineraria consistente en mil quinientas cuatro (1.504) participaciones de la sociedad HENARA GESTORA GLOBAL, S.L. la cual quedo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 7 de julio de 2023.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 las incorporaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa fueron las siguientes tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de junio de 2022:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Aprobación de un aumento de Capital Social por un importe de 5.271.152 euros mediante la emisión de 175.705.066 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 219.300 acciones de la sociedad Ejido Hotel, S.A., que corresponde con el 100% del capital social.
- Aprobación de una ampliación de Capital social por un importe de 2.499.195 euros mediante la emisión de 83.306.500 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.642.582 participaciones de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L., que corresponde con el 100% del capital social.
- Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 3.732.696 euros mediante la emisión de 124.423.200 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 26.400 participaciones de la sociedad Exit-4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L., que corresponde con el 100% del capital social.

La ejecución de estos acuerdos sociales aprobados en la Junta General de Accionistas de 2022 generó las adiciones del periodo al perímetro de consolidación del Grupo Nyesa de las sociedades Ejido Hotel, S.A. (100%), Inversiones Catania y Palermo, S.L. (100%) y Exit-4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. (100%).

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.

1.3) Comparación de la información y corrección de errores

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del periodo terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 para el Balance



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de situación y el 30 de junio de 2022 para la cuenta de resultados, El estado de Flujos de efectivo Consolidado y en el estado de cambios en el patrimonio neto Consolidado.

Tal como se indica en el siguiente apartado de la presente nota, las cifras del ejercicio 2022 han sido re-expresadas como consecuencia de una operación corporativa inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con posterioridad a la fecha de formulación de Cuentas Anuales del ejercicio 2022, siendo una operación aprobada en la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022. En consecuencia, el impacto de esta operación ha sido re-expresado sobre el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Corrección de errores: re-expresión de los Estados Financieros cerrados a 31 de diciembre de 2022

Los juicios y estimaciones contables críticas aplicados en el ejercicio 2023 son coincidentes con los aplicados en la formulación de las cuentas anuales consolidadas al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 “Políticas contables y cambios en las estimaciones contables y errores”, la modificación anterior se ha aplicado de manera retroactiva, re-expresando la información comparativa presentada correspondiente al ejercicio 2022 para hacerla comparativa con la información relativa al presente ejercicio 2023. El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes de los Estados de Situación Financiera y los Estados de Resultados auditados a 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.			
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	Importes EE.FF Consolidados ejercicio 2022	Ajustes a CINIIF 19	Importes EE.FF ajustados Consolidados ejercicio 2022
Capital	9.956.882,89	2.006.679,97	11.963.562,86
Prima de Emisión	6.518.391,02	3.411.355,94	9.929.746,96
Reservas	(16.043.781,34)	602.003,99	(15.441.777,35)
Ganancias acumuladas	(7.826.615,37)		(7.826.615,37)
De ejercicios anteriores	-	-	-
Del ejercicio	(7.826.615,37)	-	(7.826.615,37)
Menos: Valores propios	-	-	-
Otros ajustes por valoración	9.126.434,42	-	9.126.434,42
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	1.731.311,62	6.020.039,90	7.751.351,52
Intereses minoritarios	729.322,00	-	729.322,00
TOTAL, PATRIMONIO NETO	2.460.633,62	6.020.039,90	8.480.673,52
Deudas con entidades de créditos	21.353.258,74	-	21.353.258,74
Otros pasivos financieros	5.287.568,07	-	5.287.568,07
Pasivos por impuestos diferidos	5.109.677,90	-	5.109.677,90
Provisiones	1.112.582,48	-	1.112.582,48
Otros pasivos no corrientes	1.151.105,42	-	1.151.105,42
PASIVOS NO CORRIENTES	34.014.192,61	-	34.014.192,61
Deudas con entidades de créditos	203.973,07	-	203.973,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.452.440,60	(22.406,25)	1.430.034,35
Otros pasivos financieros	9.531.967,75	(5.997.633,65)	3.534.334,10
Provisiones	1.705.253,99	-	1.705.253,99
Otros pasivos corrientes	5.281.796,41	-	5.281.796,41
PASIVOS CORRIENTE	18.175.431,82	(6.020.039,90)	12.155.391,92
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	54.650.258,05	--	54.650.258,05

Ajuste 1: se trata del efecto reconocido como consecuencia de una operación corporativa consistente en una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con posterioridad a la fecha de formulación de cuentas anuales del ejercicio 2022, siendo una operación aprobada en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2022. En consecuencia, el impacto de esta operación ha sido re-expresado sobre el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

El registro contable de la ampliación de capital por compensación de créditos se ha realizado de conformidad con la normativa contable de aplicación, esto es la CINIIF 19 "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio". Adicionalmente y como se indica en el párrafo



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

noveno de la misma norma “La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, de acuerdo con el párrafo 3.3.3 de la NIIF 9. Los instrumentos de patrimonio emitidos deben reconocerse inicialmente y medirse en la fecha en que se cancela el pasivo financiero (o parte de ese pasivo)”.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados correspondiente al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo terminado el 30 de junio de 2023, como al periodo terminado el 30 de junio de 2022.

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 30 de junio de 2023 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023 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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2023, el Patrimonio Neto de la Sociedad matriz a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 36.787 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad ya no se encontraría en causa de disolución. Si bien, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado originariamente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, y que posteriormente ha sido objeto de modificación mediante sentencia de 13 de abril de 2021, la cual adquirió firmeza en fecha 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

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.

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.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el primer semestre del ejercicio 2023:

- **Área Inmobiliaria:** 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.
- **El Área Patrimonial:** La última Junta General de Accionistas celebrada durante el primer semestre de 2023 aprobó la incorporación de Henara Gestora Global, S.L. sociedad con una valiosa experiencia en la gestión de cooperativas inmobiliarias. Esta aportación va a suponer al Grupo Nyesa: (i) una importante contribución mediante una nueva línea de negocio en alza, como es la gestión de cooperativas, (ii) un refuerzo del patrimonio del Grupo y (iii) la generación de flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Área Internacional:** el Grupo actualmente mantiene un proyecto denominado “Finca la Playa” y una inversión inmobiliaria en Moscú (Rusia) denominado Proyecto Narvskaia. Cabe mencionar que actualmente el Grupo sigue trabajando respecto al proyecto “Finca la Playa” tanto la vía del desarrollo mediante la búsqueda de financiación para ejecutar el desarrollo del primer hotel, como la vía de una posible desinversión.
- **Prestación de servicios hoteleros:** El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, incorporó el pasado ejercicio una nueva línea de negocio mediante la sociedad Ejido hotel, S.A. tenedora de un establecimiento hotelero denominado Hotel Ejido (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en la calle Mónaco nº8 del término municipal de El Ejido, en la provincia de Almería.
- **Unidad Corporativa.**

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo al 01.01.2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 30.06.2023
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	569.446,02	-	-	-	569.446,02
Total, Coste	654.443,03	-	-	-	654.443,03
Aplicaciones informáticas	(80.187,95)	(1.820,11)	-	-	(82.008,06)
Total, amortización	(80.187,95)	(1.820,11)	-	-	(82.008,06)
Deterioros	(569.446,02)	-	-	-	(569.446,02)
Valor neto	4.809,06	(1.820,11)	-	-	2.988,95

Euros	Saldo al 01.01.2022	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2022
Aplicaciones informáticas	84.961,01	36,00	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	-	569.446,02	-	-	-	569.446,02
Total, Coste	84.961,01	569.482,02	-	-	-	654.443,03
Aplicaciones informáticas	(76.603,91)	-	(3.584,04)	-	-	(80.187,95)
Total, amortización	(76.603,91)	-	(3.584,04)	-	-	(80.187,95)
Deterioros	-	(569.446,02)	-	-	-	(569.446,02)
Valor neto	8.357,10	36,00	(3.584,04)	-	-	4.809,06



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el primer semestre del 2023 no se han registrado adiciones (569 miles de euros en 2022). Asimismo, a 30 de junio de 2023 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 no se registraron adiciones sobre la rúbrica del inmovilizado intangible que no sean consecuentes de la combinación de negocio.

El fondo de comercio de consolidación por importe de 569 miles de euros surgió como diferencia de consolidación en la integración de la sociedad Exit-4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. Adicionalmente la sociedad registró un deterioro por la totalidad del fondo de comercio reconocido en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados asciende a 82 miles de euros (80 miles de euros al cierre de 2022).

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Euros	Saldo al 01.01.2023	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 30.06.2023
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.230.975,51		-	(8,16)	-	9.230.967,35
Otro inmovilizado	10.933,16		-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	9.241.908,67		-	(8,16)	-	9.241.900,51
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(1.931.644,57)		(45.272,76)	-	-	(1.976.917,33)
Otro inmovilizado	(10.933,15)		-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(1.942.577,72)		(45.272,76)	-	-	(1.987.850,48)
Deterioros	(2.795.481,90)	-	-	-	-	(2.795.481,90)
Valor neto	4.503.849,05	-	(45.272,76)	(8,16)	-	4.458.568,13



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Saldo al 01.01.2022	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2022
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	339.391,14	8.891.584,37	-	-	-	9.230.975,51
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	350.324,30	8.891.584,37	-	-	-	9.241.908,67
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(333.601,32)	(1.419.560,37)	(178.482,88)	-	-	(1.931.644,57)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(344.534,47)	(1.419.560,37)	(178.482,88)	-	-	(1.942.577,72)
Deterioros	-	-	(2.795.481,90)	-	-	(2.795.481,90)
Valor neto	5.789,83	7.472.024,00	(2.973.964,78)	-	-	4.503.849,05

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, no ha habido movimientos significativos y no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2023, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 350 miles de euros (350 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

Las adiciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se corresponde por la combinación de negocio de la Sociedad Ejido Hotel, S.A. por importe de 7.472 miles de euros.

Según el informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 20 de febrero de 2023, el Grupo registro un deterioro sobre el epígrafe de inmovilizado material por importe de 2.795 miles de euros durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Inversiones Inmobiliarias	Euros						Saldo al 30.06.2023
	Saldo al 01.01.2023	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	11.300.429,82	-	-	(80.755,31)	-	-	11.219.674,51
Total, coste Construcciones	86.116.893,68	-	-	(159.535,42)	-	-	85.957.358,26
Ajuste a valor razonable	(61.940.133,17)	-	-	13.290,73	-	-	(61.926.842,44)
Valor neto	35.477.190,33	-	-	(227.000,00)	-	-	35.250.190,33

Inversiones Inmobiliarias	Euros						Saldo al 31.12.2022
	Saldo al 01.01.2022	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	17.005.460,93	425.112,53	-	(4.719.001,85)	(1.411.141,79)	-	11.300.429,82
Total, coste Construcciones	93.700.996,97	4.585.041,47	-	(9.437.406,86)	(2.787.768,50)	-	86.060.863,08
Ajuste a valor razonable	(61.328.381,09)	-	-	1.057.146,00	1.693.346,15	(3.306.213,63)	(61.884.102,57)
Valor neto	49.378.076,81	5.010.154,00	-	(13.099.262,71)	(2.505.564,14)	(3.306.213,63)	35.477.190,33

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, CORE.XP LLC y TECNITASA sobre las pruebas de deterioro realizadas al 31 de diciembre de 2022 sobre la cartera de bienes de inversión.

Durante los primeros seis meses terminado el 30 de junio de 2023 los principales movimientos registrados sobre este epígrafe del Balance de Situación Consolidado se corresponden con la enajenación de 3 activos de la cartera Cajamar por importe de 170 miles de euros con un coste de 227 miles de euros.

Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 surgen por la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania Palermo, S.L. tras su incorporación al Grupo mediante aportación no dineraria. A través de esta filial, se ha incorporado al grupo un importante activo en explotación mediante la modalidad de arrendamiento, consistente en un inmueble destinado a centro deportivo y de ocio en Alcalá de Henares (Madrid). Dicho centro cuenta con 7 pistas de pádel, campo de Fútbol 3, campo de Fútbol 4, vestuarios, zona infantil, sala de fisioterapia, restaurante con terraza y zona infantil, sala de reuniones y tienda deportiva y cuenta con un sótano destinado a garajes de uso tanto vinculado como libre del centro. En este sentido, con



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

motivo de la integración al consolidado han sido necesarios ajustes de homogeneización valorativa que han implicado el registro de 3.591 miles de euros de variación del valor razonable del activo.

Los retiros registrados durante el ejercicio 2022 se corresponden principalmente:

- En fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad transmitió un lote de 34 viviendas de la denominada Cartera Cajamar a la mercantil adquirente Scarampi Inversiones, S.L. por un importe de 2.183 miles de euros con precio aplazado. Esta operación conllevó el registro de una pérdida por importe de 1.279 miles de euros, que corresponde con la diferencia entre el valor razonable de los activos entregados por importe de 3.462 miles de euros y el importe de venta 2.183 miles de euros. El calendario de pagos del precio aplazado para los siguientes 12 meses fue el siguiente:

Miles de euros				
oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	jun-23
150	150	150	150	68

Adicionalmente, la sociedad Scarampi Inversiones, S.L., retuvo del precio de compra para el pago de la condición resolutoria que recae sobre los 34 activos transmitidos frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar el importe de 1.515 miles de euros. A la fecha formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados esta operación se encuentra vencida y pendiente de cobro. Si bien, se está negociando la resolución de este contrato de compra-venta mediante la restitución de parte de los activos entregados.

- En fecha 3 de agosto de 2022 la sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. transmitió el activo denominado hotel Caballito de Mar sito en Benidorm a la mercantil adquirente Viu Costa Brava, S.L. por un importe de 702 miles de euros. La Sociedad registró una pérdida por importe de 568 miles de euros correspondiente con la diferencia entre el valor razonable del activo entregado y el importe de venta.
- En fecha 3 de agosto de 2022 se otorgó una escritura de resolución parcial de compraventa, compensación y pago de precio aplazado, en virtud de la cual la Sociedad devolvió 50 viviendas de la denominada Cartera Cajamar a las respectivas vendedoras integrantes del Grupo Cajamar. Esta retrocesión se justifica en que no se llegaron a cumplir determinadas condiciones por parte de las vendedoras (depuración de aspectos jurídico-administrativos). La Sociedad registró un beneficio por importe de 495 miles de euros correspondiente entre la diferencia del valor razonable de los activos entregados y el importe de venta, el cual asciende a 7.085 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se traspasó al epígrafe de “Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta” el valor de la contraprestación esperada por una operación de compraventa ejecutada en fecha 18 de enero de 2023 sobre 26 fincas registrales de la denominada cartera Cajamar a la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. por importe de 1.846 miles de euros. La sociedad reconoció un deterioro adicional por importe de 1.307 miles de euros correspondiente con el resultado de la operación. Esta operación se encuentra vencida y pendiente de cobro.

Los ingresos devengados por arrendamientos durante los seis primeros meses de 2023 ascienden a 1.349 miles de euros (1.267 miles de euros al 30 de junio de 2022).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de junio de 2023 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	108		Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Centro Deportivo “La Garena”	Centro deportivo	7 pistas de pádel, campo de Fútbol y otras instalaciones deportivas	2.200	(932)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Torres de Hércules	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	14.712	(13.997)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Cartera Cajamar ⁽¹⁾	pisos alquiler	37 inmuebles	3.889	(3.689)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaya	Naves de uso industrial	30.943 m2	11.061	-	12,50%	n/a	DFC
Hotel Posidonia	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.180	(293)	--	n/a	Comparación
Venta Reyes (Chinchón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.100	(1.600)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

⁽¹⁾ La carga hipotecaria se corresponde con la deuda asociada a la cartera activos como condición resolutoria a favor de diferentes sociedades del Grupo Cajamar.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

La deuda hipotecaria registrada por el Grupo Nyesa asociada a los activos que componen el epígrafe de inversiones inmobiliarias al periodo terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 15.203 miles de euros, de las cuales se encuentra vencidas y son exigibles la cantidad de 14.271 miles de euros. A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros intermedios, la Sociedad está negociando con las dos entidades prestamistas una solución o refinanciación con la que revertir dichas posiciones vencidas.

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la composición de las “Existencias” es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2.023	31 de diciembre de 2.022
Terrenos y solares	8.045.255,60	8.068.593,96
Obra terminada	23.042,54	23.378,25
Anticipo a proveedores	202.641,21	194.743,11
Total	8.270.939,35	8.286.715,32

Durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2023 no existen variaciones significativas registradas respecto al saldo acumulado del ejercicio 2023.

Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 surgen por la combinación de negocio de la sociedad Exit-4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L. tras la ejecución de una ampliación de capital no dineraria por aportación de las participaciones sociales de dicha sociedad.

Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L. es una sociedad tenedora de una cartera de activos de los que, salvo la excepción de un inmueble residencial unifamiliar localizado en Mérida, el resto son catorce suelos de los que cinco han alcanzado la condición de solar y nueve están en distinto punto de su desarrollo urbanístico, cada uno además con un grado distinto de control de los respectivos ámbitos.

Los retiros registrados sobre el epígrafe de existencias durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

- Acuerdo transaccional por importe de 2.784 miles de frente a dos sociedades del Grupo Liberbank por el cual se procedió a devolver 81 de activos de la denominada Cartera Laino



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

mediante la cancelación de la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad frente a esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. El importe de dicha deuda se correspondía con el precio aplazado correspondiente a la compra de un importante paquete de activos al Grupo Liberbank en marzo de 2019.

- Comercialización de 14 fincas registrales por importe acumulado de 477 miles de euros y un coste de venta de 614 miles de euros.
- En fecha 18 de enero de 2023 la Sociedad ejecutó la venta de los activos residuales de la Cartera Laino, por un precio de 126 miles de euros. Adicionalmente el Grupo Nyesa registró un deterioro adicional por importe de 362 miles de euros, correspondiente con la pérdida de la operación, la cual se encontraba clasificada sobre el epígrafe “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*”.

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

La Sociedad realizó pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por Savills Aguirre Newman y Tecnitasa a 31 de diciembre de 2022. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resultara ser menor que su coste, la diferencia se contabilizó como “*Pérdidas por deterioro*”. Durante el ejercicio 2022, el Grupo registró pérdidas por deterioro sobre sus existencias por importe de 425 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

En el epígrafe de “*Terrenos y solares*” y “*Obras terminadas*” se incluye el valor contable de los terrenos en Costa Rica y España, según el siguiente detalle:

	Coste	Deterioro	Valor neto
Terrenos y solares	3.732.696,00	(626.696,00)	3.106.000,00
Proyecto Laino (España)	23.042,54	-	23.042,54
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	(62.891,00)	32.000,00
La Roca y la Playa (Costa Rica)	14.681.276,04	(9.774.020,44)	4.907.255,60
Saldo al 31 de diciembre 2022	18.531.905,58	(10.463.607,44)	8.068.298,14

A 30 de junio de 2023 y 2022, ninguno de los activos incluidos en el epígrafe “*Terrenos y solares*” están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.666.565,82
Tesorería	306.523,84	137.487,62
Total	4.973.089,66	3.291.373,74

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 de cobro vencidos por importe de 3.166 miles de euros.

El saldo a 30 de junio de 2023 del epígrafe “*Tesorería*” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

El incremento registrado durante el ejercicio 2022 en la rúbrica de “*Deudores comerciales y otras cuentas a pagar*” viene motivado principalmente por una venta con precio aplazado de los activos de la denominada cartera Cajamar a la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 por un importe de 1.733 miles de euros, esta cantidad se ha visto minorada al cierre del ejercicio en la cantidad de 261 miles de euros. Adicionalmente tras la firma de la operación de compraventa de enero de 2023 este saldo fue incrementado en la cantidad de 1.622 miles de euros frente a la misma sociedad.

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	Deterioro	Valor Neto	Participación	Deterioro	Valor Neto
	30.06.2023	30.06.2023	Contable 30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022	Contable 31.12.2022
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)	-



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al cierre de los seis primeros meses, a fecha 30 de junio de 2023, el Grupo no tiene las obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración 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 30.06.2023	Deterioro del crédito a 30.06.2023	Valor Neto Contable 30.06.2023	Importe del crédito a 31.12.2022	Deterioro del crédito a 31.12.2022	Valor Neto Contable 31.12.2022
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)	-

En relación con GRUPO NIESA 21, S.L., la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de dicha sociedad, de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la Sociedad Dominante parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y al que se le ha aplicado “quita y espera”, siendo por tanto el importe pendiente de pago a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de 554 miles de euros.

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “Activos financieros” a 30 de junio de 2023, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

	Euros			
	Activos Financieros a coste amortizado		Total	
	jun-23	2022	jun-23	2022
Otros Activos Financieros	114.012,39	114.954,65	114.012,39	114.954,65
Largo plazo / No corrientes	114.012,39	114.954,65	114.012,39	114.954,65
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	3.665,30	4.036,57	3.665,30
Otros Activos Financieros	4.724.508,88	3.475.367,04	4.724.508,88	3.475.367,04
Corto plazo / Corrientes	4.728.545,45	3.479.032,34	4.728.545,45	3.479.032,34
Total, Activo Financiero	4.842.557,84	3.593.986,99	4.842.557,84	3.593.986,99



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El desglose de los “Pasivos financieros” a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Euros			
	Débitos y partidas a pagar		Total	
	jun-23	2022	jun-23	2022
Deudas con entidades de créditos	21.670.787,74	21.353.258,74	21.670.787,74	21.353.258,74
Otros Pasivos Financieros	5.363.778,70	5.287.568,07	5.363.778,70	5.287.568,07
Largo plazo / No corrientes	27.034.566,44	26.640.826,81	27.034.566,44	26.640.826,81
Deudas con entidades de créditos	145.660,17	203.973,07	145.660,17	203.973,07
Otros Pasivos Financieros	3.683.391,18	3.534.334,10	3.683.391,18	3.534.334,10
Corto plazo / Corrientes	3.829.051,35	3.738.307,17	3.829.051,35	3.738.307,17
Total, Pasivo Financiero	30.863.617,79	30.379.133,98	30.863.617,79	30.379.133,98

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no han existido variaciones significativas salvo la variación registrada por el efecto reconocido como consecuencia de una operación corporativa consistente en una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por importe de 6.020 miles de euros inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con posterioridad a la fecha de formulación de cuentas anuales del ejercicio 2022, siendo una operación aprobada en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2022. En consecuencia, el impacto de esta operación ha sido re-expresado sobre las magnitudes financieras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

La variación registrada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 correspondió principalmente:

- (i) Clasificación a “*otros pasivos financieros corrientes*” créditos concursales ordinarios con partes vinculadas, como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos que estaba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.
- (ii) Reconocimiento de un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en Chinchón por importe de 1.654 miles de euros concedido por la sociedad Quinta Capital, S.L. en fecha 28 de julio de 2022.
- (iii) Contrato de financiación recibidos por el consejero D. Ruslan Eldarov novado en el ejercicio 2022, cabe mencionar que en el marco de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de capitalizar la totalidad del importe que le adeudaba la Sociedad, mediante la ampliación de capital por compensación de créditos que fue



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022 y que fue ejecutada tras su inscripción registral en fecha posterior a la formulación de las cuentas del ejercicio 2022.

El saldo registrado en el primer semestre del ejercicio 2023 en el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes incluye, principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 311 miles de euros que no son susceptibles de capitalización (303 miles de euros en 2022), (ii) deuda diferida por compra de activos finalistas por importe 3.689 miles de euros frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar (3.637 miles de euros en 2022), (iii) fianzas recibidas por importe de 94 miles de euros (92 miles de euros en 2022) y (iv) deuda registrada como hipotecante no deudor frente la sociedad QUADRIGA FUNDS SCV SICAV por importe de 932 miles de euros.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” corrientes se incluye, (i) la financiación obtenida de accionistas significativos por importe de 642 miles de euros (1.912 miles de euros en 2022) (ii) deudas por importe de 725 miles de euros, como consecuencia de las comisiones pagaderas en 2022 derivadas de un contrato de línea de capital suscrito entre la sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS (725 miles de euros en 2022).

Adicionalmente durante el ejercicio 2022 el Grupo formalizó un contrato de préstamo hipotecario sobre el activo “Venta Reyes” por un importe de 1.600 miles de euros y vencimiento julio de 2023, el cual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados se encuentra pendiente de pago y vencido.

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 posibiliten 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	
30 de junio de 2023	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	203.434,72
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	14.270.744,99
Pólizas de créditos y préstamos	7.196.608,03
PASIVO NO CORRIENTE	21.670.787,74
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	1.389,52
Pólizas de créditos y préstamos	126.890,49
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	17.380,16
PASIVO CORRIENTE	145.660,17
Total, Deudas con Entidades de Créditos	21.816.447,91

Euros	
31 de diciembre de 2022	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	216.660,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	14.408.186,51
Pólizas de créditos y préstamos	6.728.412,23
PASIVO NO CORRIENTE	21.353.258,74
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	668,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	39.647,44
Pólizas de créditos y préstamos	163.657,63
PASIVO CORRIENTE	203.973,07
Total, Deudas con Entidades de Crédito	21.557.231,81

El epígrafe “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes, recoge principalmente el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo “Torres de Hércules” por importe de 13.977 miles de euros (13.770 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), dicha financiación viabilizó la compra de un lote de 202 activos en renta a diferentes sociedades del grupo Cajamar en diciembre de 2019.

Al cierre del periodo el 30 de junio de 2023 dicho préstamo hipotecario se encuentra vencido y pendiente de pago, si bien, la sociedad está negociando con la entidad financiera una operación de anulación y recompra de los activos que mantiene en cartera para la compensación de la deuda vencida y amortización anticipada de deuda por condición resolutoria que recae sobre la cartera de activos en renta proveniente de la misma entidad financiera Cajamar.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente, El Grupo tiene registrado como hipotecante no deudor la cantidad 293 miles de euros que recae sobre la finca del activo en renta “Hotel Posidonia” el cual se encuentra vencido y pendiente de pago.

El epígrafe “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen créditos ordinarios y subordinados a largo plazo por importe de 7.490 y 164 miles de euros respectivamente. En relación con “pólizas de créditos y préstamos”, esta deuda financiera se corresponde con deudas a largo plazo con entidades y acreedores financieros vinculados al Convenio de Acreedores de la Sociedad Dominante. En relación con “pólizas de créditos y préstamos” a corto plazo, se corresponde principalmente con líneas de créditos ICO registrada en la sociedad Ejido Hotel, S.A.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda a 30 de junio de 2023 incluyendo los efectos sobre el calendario de pagos de la deuda concursal tras el nuevo calendario de pagos aprobado mediante la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 30 de junio de 2023	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	357	714	1.358	1.358	10.501	14.288
Pólizas de crédito y préstamos	16	15	16	9	7.267	7.323
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	3	3	3	195	205
Total	374	732	1.377	1.370	17.963	21.816

Por tanto, a 30 de junio de 2023 el Grupo tiene créditos vencidos y exigibles frente a entidades de créditos por importe de 13.997 miles de euros. (10.987 miles de euros se encontraban vencidos y exigibles al cierre del ejercicio anterior).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de la Sociedad a 30 de junio de 2023 asciende a 11.739 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	205.218	165.107
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.985	62.191
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716	980.501	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	148.396	568
Provisiones	-	13.160	-
Total	3.085.716	8.090.260	562.823



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 del Grupo Nyesa elaboró y presentó una Propuesta de Modificación de Convenio 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, incluyó como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

El Plan de Pagos que se recogió en la Modificación del Convenio de Acreedores ya aprobado y firme actualizado con las masas pasivas actuales al periodo terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

<i>(en euros)</i>	2022	2023	2024	2025	2026
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	809.026,05
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	809.026,05
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

<i>(en euros)</i>	2027	2028	2029	2030	2031
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	809.026,05	1.213.539,07	1.213.539,07	2.022.565,12	2.022.565,12
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823,01
TOTAL, PAGOS	809.026,05	1.213.539,07	1.213.539,07	2.022.565,12	2.585.388,13
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2023 ascienden a 17.000 miles de euros, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles, incluida la deuda frente a la administración concursal por honorarios pendiente en la fase común del Convenio de Acreedores.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al cierre del primer semestre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 11.964 miles de euros, representado por 1.196.356.284 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 200.667.995 acciones se encuentran pendiente de admisión a cotización.

En la pasada Junta General de Accionistas se aprobaron entre otros, los siguientes acuerdos sociales:

- Aprobación de un aumento del capital social por aportación no dineraria por importe de 3.808.413,86 euros las participaciones sociales de la mercantil HENARA GESTORA GLOBAL, S.L que se corresponde con 50.03% de su capital social representado por mil quinientas cuatro participaciones sociales que se corresponde con (380.841.386) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación
- Aprobación de un aumento del capital social no dinerario por compensación de créditos por un importe de 204.415 euros mediante la emisión de 20.441.500 acciones nuevas ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.
- Autorización al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social resultante tras la ejecución del acuerdo de ampliación de capital aprobado en la presente Junta, en una o varias veces, y mediante aportaciones dinerarias, en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución al Consejo de Administración de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, dando nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales. Consiguientemente, dejar sin efecto en lo procedente la delegación conferida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 bajo el punto Cuarto del orden del día.

Como consecuencia de la ejecución de los citados acuerdos de aumento de capital, a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros intermedios, el capital social de la Sociedad asciende a 15.976 miles de euros, representado por 1.597.639.170 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto se encuentran pendiente de admisión a cotización.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 30 de junio de 2023 es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Accionistas significativos al 30/06/2023		
Accionista	Nº Acciones	% Participación
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ	175.098.345	14,636%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ (*)	117.451.966	9,817%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ	117.000.000	9,780%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA	83.070.544	6,944%
RUSLAN EL DAROV	55.188.079	4,613%
FREE FLOAT	648.547.350	54,210%
	1.196.356.284	100,00%

(*) En la notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolás a la CNMV, de fecha 13 de abril de 2023, se indica que como consecuencia de los contratos formalizados entre las distintas sociedades titulares de las acciones (a excepción de Olaf y Rubí, S.L.) y la sociedad Cerrina Inversiones, S.L., las distintas sociedades han cedido a esta última un total de 58.951.966 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 4,927% del total de derechos de voto de Nyesa. En consecuencia, José Antonio Bartolomé Nicolás conserva únicamente los derechos de voto asociados a las acciones que ostenta a través de la sociedad Olaf y Rubí, S.L. (el 4,890%).

13.2) Prima de Emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2023, la prima de emisión asciende a la cifra de 9.930 miles de euros.

13.3) Reservas

Reserva legal

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

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 2022 son



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados al periodo terminado el 30 de junio de 2023 y tras la ejecución de una serie de acuerdos sociales aprobados por la última junta General de Accionistas, las reservas positivas registradas al 30 de junio de 2022 fueron canceladas mediante varias reducciones de capital por compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las “*Ganancias Acumuladas*” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2023 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 30 de junio de 2023 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 los seis primeros meses de 2023.

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 primer semestre del ejercicio 2023.

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. Adicionalmente durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se reconocieron las variaciones de valoración por transacciones con pago basados en instrumentos de patrimonio. El detalle de saldos al 30 de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	euros	
	30.06.2023	31.12.2022
MARMA, S.A.	(72.342,81)	(108.352,54)
NYSEA COSTA RICA, S.A.	9.211.372,75	9.234.786,96
Total	9.139.029,94	9.126.434,42

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	euros	30.06.2023	31.12.2022
MARMA, S.A.		731.089,32	729.322,00
TOTAL		731.089,32	729.322,00

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

A continuación, se detalla el Saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Euros	30 de junio de 2023	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.178.245,29	5.291.457,38
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.379.478,24
Total, bruto	1.178.245,29	6.670.935,62

Euros	31 de diciembre de 2022	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.151.105,42	5.281.796,41
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.430.034,35
Total, bruto	1.151.105,42	6.711.830,76

Durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2023 no se han registrados variaciones significativas sobre el epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

a cobrar”.

La principal minoración registrada durante el ejercicio 2022 sobre el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar” principalmente vino motivado por la formalización de un acuerdo transaccional con dos sociedades del Grupo Liberbank (Unicaja Banco) por el que quedó cancelada la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad con esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. La cancelación de la deuda se materializó a través de la devolución a las respectivas vendedoras de 81 activos que Nyesa consideraba inapropiados, de los 127 que al momento de la transacción mantenía en su poder, y del mantenimiento de los 46 activos restantes que, como consecuencia de este acuerdo, fueron liberados de la condición resolutoria que recaía sobre los mismos, y por lo tanto, quedaron libres de cargas.

Por último, en el epígrafe “Otros pasivos” no corrientes figuran principalmente los importes que se hallan incluidos en el Convenio de Acreedores 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

euros	30.06.2023		31.12.2022	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	193.090,67	-	111.731,29
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	132.282,68	-	79.871,31
Hacienda Pública Otros	-	-	-	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	929.319,55	-	859.900,88
Organismos SS acreedores	-	121.443,07	-	37.886,84
H.P. Convenio Ordinario	946.929,75	-	928.160,73	-
H.P. Convenio Subordinado	210.479,07	-	202.789,84	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.079.459,09	-	3.079.459,09
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Organismos SS Convenio Ordinario	3.167,73	-	3.105,01	-
Organismos SS Convenio Subordinado	1.086,80	-	1.047,10	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.416,74	-	1.391,56	-
Fogasa Convenio Subordinado	15.165,20	-	14.611,18	-
Fogasa Convenio Privilegiado	-	6.257,15	-	6.257,15
Fogasa Otros	-	838,24	-	838,24
Total, Administraciones Públicas	1.178.245,29	4.462.690,45	1.151.105,42	4.175.944,80
Remuneraciones pendientes de pago	-	495.617,68	-	427.286,12
Anticipos de Clientes	-	333.149,25	-	678.565,49
Total, Otros Pasivos	1.178.245,29	5.291.457,38	1.151.105,42	5.281.796,41

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad está vencida y es exigible



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma.

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Saldo Inicial	1.112.582,48	1.705.253,99	866.909,55	2.448.150,90
Adiciones	227,60	-	1.100.536,93	-
Trasposos	-	7.252,37	-	(226.019,68)
Reversiones	-	-	(854.864)	(516.877,23)
Saldo Final	1.112.810,08	1.712.506,36	1.112.582,48	1.705.253,99

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.

15.1) Adiciones

Durante los seis primeros meses del periodo cerrado el 30 de junio de 2023 las adiciones registradas por importe de 227,60 euros se corresponden con los efectos de espera de la deuda concursal (282,09 al 30 de junio de 2022).

Las adiciones más significativas del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.100 miles de euros sobre el epígrafe de "Provisiones no corrientes", se correspondieron con el registro de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. por la posible indemnización a favor del arrendatario en caso de resolución del contrato de arrendamiento que se fija en 950 miles de euros, si sucede entre el séptimo y decimosegundo año de vigencia del arrendamiento, periodo en el que se encuentra en la actualidad. Transcurrido el



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

decimosegundo año, no existirá derecho por el arrendatario a recibir cantidad alguna en concepto de indemnización. Adicionalmente el Grupo Nyesa reconoció una provisión frente a terceros, por un posible incumplimiento sobre una obligación de pago frente a la sociedad GEM capital SAS, incrementándose dicha provisión en 150 miles de euros.

15.2) Traspasos

Durante los seis primeros meses del periodo cerrado el 30 de junio de 2023, se han traspasado deudas frente a organismo públicos por importe de 7 miles de euros.

El Grupo Nyesa registró durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 traspasos por importe de 226 miles de euros al epígrafe de acreedores comerciales.

15.3) Reversiones

No existen reversiones registradas durante los primeros seis meses del periodo terminado el 30 de junio de 2023.

La reversiones registradas durante el ejercicio 2022 se correspondieron con el acuerdo transaccional alcanzado entre la Sociedad y Grupo Liberbank en fecha 30 de marzo de 2022, solicitado por las partes el desistimiento y archivo de ambos procedimientos por carencia sobrevenida del objeto, sin imposición de costas a ninguna de las partes, la sociedad dio de baja el saldo registrado en el ejercicio anterior como provisión por responsabilidades frente a terceros por importe de 855 miles de euros sobre la rúbrica de "*provisiones no corrientes*".

La consumación del acuerdo quedó plasmada en la cancelación de la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad con esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. El importe de dicha deuda se correspondía con el precio aplazado pendiente derivado de la compra de un importante paquete de activos al Grupo Liberbank en marzo de 2019. La cancelación de la deuda se materializó a través de la devolución a las respectivas vendedoras de 81 activos que Nyesa consideraba inapropiados, de los 127 que en la fecha del acuerdo (marzo 2022) mantenía en su poder, y del mantenimiento de los 46 activos restantes que, como consecuencia de dicho acuerdo, quedaron liberados de la condición resolutoria que recaía sobre los mismos.

Adicionalmente en fecha 30 de diciembre de 2022 y tras la suscripción de un acuerdo transaccional con calendario de pago para satisfacer los honorarios pendientes de pago en el procedimiento concursal frente a la Administración concursal. El Grupo Nyesa procedió a registrar la reversión de la provisión dotada por este concepto por importe de 517 miles de euros al decaer la contingencia por la que fue creada en conceptos de costas e intereses sobre la rúbrica de "*provisiones corrientes*".

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 30 de junio de 2023 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

30.06.2023					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	7	3	-	10	20
Préstamos y créditos concedidos	-	-	887	-	887
Otros derechos de cobro	-	-	-	932	932
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	7	3	887	942	1.839

31.12.2022					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	25	4	-	-	29
Préstamos y créditos concedidos	-	-	888	940	1828
Otros derechos de cobro	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	25	4	888	940	1857

	miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
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
SCHOEN GROUP, S.L.	0	12
AIRPORTSWEET, S.L.	932	932
ARANCOR CAPITAL, S.L.	8	8
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
OLAF Y RUBI, S.L.	7	13
INSTITUTO EUROPEO PARA EMPRENDIMIENTO SL	2	2
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	2	2



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Total, operaciones de préstamos **1.839** **1.857**

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2023 estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022. Por importe de 888 miles de euros.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados incluyen deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

30.06.2023					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(27)	-	-	-	(27)
Préstamos y créditos recibidos	(679)	(389)	(148)	-	(1.216)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(706)	(389)	(148)	-	(1.243)

31.12.2022					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(11)	-	-	-	(11)
Préstamos y créditos recibidos	(3.739)	(1.202)	(147)	(500)	(5.588)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(3.750)	(1.202)	(147)	(500)	(5.599)

	miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
RUSLAN EL DAROV	-	(1.202)
SCHOEN GROUP, S.L.	(37)	(3.098)
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(641)	(641)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(39)
OLAF Y RUBI S.L.	(27)	(11)
LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(1)	(1)
NYSEA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
RIO ARNOIA, S.L.	(389)	-
ARANCOR CAPITAL, S.L.	-	(500)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(1.243)	(5.599)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La variación registrada respecto al saldo acumulado del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se corresponde principalmente con la ampliación de capital por compensación de créditos aprobada en la Junta General de Accionista de junio de 2022 por un importe de 6.020 miles de euros (ver nota 1.3 y nota 10).

Adicionalmente durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, el Grupo Nyesa ha dispuesto de una línea de crédito frente a la sociedad Rio Arnoia, S.L. por un importe de 389 miles de euros.

Al cierre del periodo el 30 de junio de 2023 El Grupo mantiene reconocido disposiciones por importe de 356 miles de euros con cargo a una línea de crédito por un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros, concedida por la mercantil Torres Los Barrios, S.L., sociedad vinculada a los accionistas de referencia Olaf y Rubi, S.L. y Liberto Campillo Molina.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Ingresos por prestación de servicios	30	60
Ingresos financieros	0	7.691
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	60	149
Coste de venta de activos inmobiliarios	(73)	(160)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(13)	(27)
Gastos financieros	(1)	(638)
Total	3	7.075

	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	-	-	30	-	30
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	-	-	-	60	60
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Coste de venta de activos inmobiliarios	-	-	-	(73)	(73)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(13)	-	-	-	(13)
Gastos financieros	-	-	-	(1)	(1)
Gastos e Ingresos	(13)	-	30	(14)	3



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2023 son los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 30 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- Venta de un activo inmobiliarios de la cartera de Cajamar por importe de 60 miles de euros, a la sociedad Arancor Capital, S.L. (sociedad cuyo administrador ostenta un cargo en Brickstock Socimi, sociedad especialmente relacionada con los accionistas significativos D. Liberto Campillo Molina y D. José Antonio Bartolomé Nicolás).
- El Grupo ha reconocido un gasto derivado de un contrato de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo por importe de 13 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.

El detalle de los movimientos registrados en el ejercicio 2022 fueron los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 60 miles de euros que provienen de las prestaciones por servicios realizados a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (sociedades en liquidación), por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- Venta de dos activos inmobiliarios de la cartera de Cajamar, a la sociedad Arancor Capital, S.L. (sociedad cuyo administrador ostenta un cargo en Brickstock Socimi, sociedad especialmente relacionada con los accionistas significativos D. Liberto Campillo Molina y D. José Antonio Bartolomé Nicolás).
- La Sociedad fue informada de la adquisición por parte de su accionista de referencia D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros. La sociedad reconoció los efectos de la quita del 70% derivado de la renuncia por parte del accionista de referencia de conformidad con lo previsto en el convenio de acreedores de Nyesa y su reclasificación como créditos ordinarios. El registro de la quita supuso el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.691 miles de euros.
- Los Gastos financieros registrados correspondieron con el devengo de intereses de los contratos de financiación recibidos por accionistas de referencia devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Por otro lado, la sociedad novó en el ejercicio 2022, un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov, que implicó el reconocimiento de una pérdida financiera por importe de 636 miles de euros. Cabe mencionar que en el marco de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de capitalizar la totalidad del



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

importe que le adeudaba la Sociedad, mediante la ampliación de capital por compensación de créditos que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022. , y que fue ejecutada tras su inscripción registral en fecha posterior a la formulación de las cuentas del ejercicio 2022.

- El Grupo reconoció un gasto derivado de un contrato de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo por importe de 27 miles de euros frente al accionista significativos Olaf y Rubi, S.L.

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	
		30.06.2023	31.12.2022
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN		2.508	2.508
Total, afianzamientos y garantías prestadas		2.508	2.508
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 primer semestre de 2023 fue la aprobada por la Junta General de accionistas celebrada el 30 de junio de 2022, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2022-2024, 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, el contrato único de Alta Dirección con el Presidente Ejecutivo prevé indemnización de 2 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Dietas del Consejo de Administración	66.600	66.600
Sueldos y otras remuneraciones	113.204	182.661
Total	179.804	249.261

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. Cabe destacar que no hay miembros de la Alta Dirección de la Sociedad que no sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados se encuentran pendientes de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes a los periodos 2021, 2022. Si bien, tras la aprobación en la pasada Junta General de Accionistas, de una ampliación de capital por compensación de créditos consistentes en dichas dietas tras la reciente inscripción registral de dicho acuerdo, se prevé la próxima cancelación de dichas dietas tras la entrega de las correspondientes acciones.

Por último, a 30 de junio de 2023, 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 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 27 miles de euros, importe vencido y pendiente de pago (27 miles de euros en 2022).

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

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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. 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.

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%	Administrador
PASIUR GRUPO EMPRESARIAL, S.L.	98%	Administrador
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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

Don Antonio Sáinz Millán

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

Sociedad	Participación	Cargo
CONSERVAS NANSA, S.L.	20%	Administrator
SONRIONANSA, S.L.	15%	Administrator
SAINT ANDREWS CATABRIAN ORGANIC AQUACULTURE, S.L.	30%	Administrator
RODECAN, S.L.	25%	Administrator
INSTITUTO EUROPEO PARA EL EMPRENDIMIENTO, 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

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.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 30 de junio de 2023
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(1.237.705)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.688.289
Número medio de acciones ordinarias en circulación	1.196.356.284
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,0010)

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 30 de junio de 2023
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(1.237.705)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.688.289
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,0012)

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:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Miles de euros	
Ejercicio 2011	174.816
Ejercicio 2012	10.806
Ejercicio 2013	10.734
Ejercicio 2014	322
Ejercicio 2015	981
Ejercicio 2016	142
Ejercicio 2017	112
Ejercicio 2018	677
Ejercicio 2019	325
Ejercicio 2020	522
Ejercicio 2021	3.192
Ejercicio 2022	5.979
Total	208.608

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

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	256
Ejercicio 2021	2.883
Ejercicio 2022	4.711
Total	204.626

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 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	jun-23	jun-22
+ Importe neto de la cifra de negocio	1.709.335	1.226.784
+/- Otros ingresos de la explotación	57.823	68.455
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	1.767.158	1.295.239
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(126.000)	(137.864)
- Aprovisionamientos	(69.459)	(20.572)
+/- Gastos de personal	(1.118.401)	(901.230)
- Otros gastos de explotación	(909.369)	(944.318)
+/- Dotación a la amortización	(47.093)	(4.063)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(280.432)	(43.327)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	201.827	311.383
+/- Otros resultados	(15.715)	721.191
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(2.364.642)	(1.018.800)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(597.484)	276.439

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 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) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 369 miles de euros (443 miles de euros al 30 de junio de 2022), (ii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.011 miles de euros (783 miles de euros al 30 de junio de 2022) y (iii) ingresos por prestación de servicios hoteleros por importe de 268 miles de euros.

La actividad descrita anteriormente ha supuesto unos ingresos de explotación del Grupo de 1.767 miles de euros y 1.295 miles de euros respectivamente.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 30 de junio de 2023 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.011 miles de euros y (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo principalmente, enajenación de activos y prestación de servicios hoteleros por importe acumulado de 699 miles de euros.

19.2) Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados el Grupo ha registrado al cierre del periodo la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, el saldo registrado para los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2023 se corresponde con el coste de venta de las existencias entregadas por importe de 126 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

19.3) Otros resultados

A continuación se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación, a 30 de junio de 2023 y 2022.

Euros	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos		
Resoluciones de contratos	-	41.627
Exceso provisión avales entregados	-	854.864
Otros	-	1.349
Total, Ingresos	-	897.840
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(5.910)	(6.484)
Responsabilidad frente terceros por daños	-	(170.165)
Reversión Provisiones	-	-
Regularización saldos	(9.805)	-
Total, Gastos	(15.715)	(176.649)
Otros Resultados	(15.715)	721.191

Durante los seis primeros meses de ejercicio 2023 se ha registrado sobre el epígrafe “Otros resultados” principalmente regularizaciones de saldos frente a terceros por importe de 6 miles de euros y el registro de recargos, multas y sanciones por importe de 10 miles de euros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 30 de junio de 2023 y 2022:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	jun-23	jun-22
+ Ingresos financieros	15.956	7.690.928
- Gastos financieros	(637.430)	(1.130.154)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	12.615
+/- Diferencias de cambios	3	--
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	(621.471)	6.573.389

El resultado financiero del primer semestre de 2023 por importe negativo de 621 miles de euros se corresponde principalmente con:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Intereses devengados sobre el préstamo hipotecario que recae sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 298 miles de euros.
- Intereses devengados sobre el préstamo hipotecario que recae sobre el activo denominado “Venta Reyes” por importe de 49 miles de euros.
- Los efectos de espera de la deuda concursal con categoría ordinaria y subordinada por importe de 154 miles de euros.
- Efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 108 miles de euros.

El resultado financiero del primer semestre de 2022 ascendió a 6.573 miles de euros. Esto se debió fundamentalmente al registro de una quita sobre la deuda concursal privilegiada (titularidad de D. Mariano Schoendorff tras cesión de Banco Sabadell) y su conversión a crédito ordinario tras la renuncia de las garantías prendarias que recaían sobre el mencionado crédito concursal privilegiado, los efectos de la quita del 70% supusieron el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.691 miles de euros.

El “Gasto financiero” del primer semestre de 2023 lo conforman principalmente las siguientes partidas:

- Intereses devengados y pagados sobre el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 133 miles de euros
- Diferencial financiero negativo por novación de contrato de préstamo con partes vinculadas por importe de 636 miles de euros.
- Efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 336 miles de euros.

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 30 de junio de 2023; teniendo en cuenta,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 primer semestre del ejercicio 2023 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).
- Prestación de servicios hoteleros.
- Área de Unidad Corporativa.

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 período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

30/06/2023	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	126.000,00	304.577,53	268.007,24	1.010.750,22	--	1.709.334,99
Otros Ingresos de Explotación	55.537,72	--	2.284,90	--	--	57.822,62
Total, Ingresos de la Explotación	181.537,72	304.577,53	270.292,14	1.010.750,22	-	1.767.157,61
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(126.000,00)	--	--	--	--	(126.000,00)
Aprovisionamientos	--	--	(35.639,18)	(33.819,52)	--	(69.458,70)
Gastos de personal	--	--	(207.146,90)	(457.670,98)	(453.583,24)	(1.118.401,12)
Otros Gastos Explotación	(12.409,22)	(226.839,43)	(107.582,23)	(369.313,29)	(193.224,21)	(909.368,38)
Amortizaciones	--	--	(44.373,78)	(2.719,09)	--	(47.092,87)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	(280.431,88)	--	--	--	(280.431,88)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	201.826,56	--	--	--	201.826,56
Otros resultados	(8.617,91)	(1.650,48)	(1.665,27)	(396,23)	(3.385,75)	(15.715,64)
Total, Gastos de la Explotación	(147.027,13)	(307.095,23)	(396.407,36)	(863.919,11)	(650.193,20)	(2.364.642,03)
Resultado de Explotación	34.510,59	(2.517,70)	(126.115,22)	146.831,11	(650.193,20)	(597.484,42)
+ Ingresos Financieros	--	--	5,62	15.950,71	--	15.956,33
- Gastos Financieros	--	--	(13.906,34)	--	(623.524,02)	(637.430,36)
Diferencias de cambio	--	--	2,64	--	--	2,64
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	--	--	--	--	--	--
Resultado Financiero	-	--	(13.898,08)	15.950,71	(623.524,02)	(621.471,39)
+ Participación en el rdo. ejercicio Eº asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	--	--	--	--	--	--
- Diferencia negativa de consolidación	--	--	--	--	--	--
Resultados antes de Impuestos	34.510,59	(2.517,70)	(140.013,30)	162.781,82	(1.273.717,22)	(1.218.955,81)
Activos del segmento	3.161.042,54	24.189.000,02	4.458.568,13	15.968.445,91	6.112.500,62	53.889.557,22
Pasivos del segmento	--	(21.144.584,13)	(1.009.055,35)	(966.994,37)	(23.538.270,94)	(46.658.904,79)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoría ejercidos por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. correspondientes a los trabajos para la revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2023 ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros en 2022, vencidos y pendientes de pago).

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					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	4	4	1	5	6
Responsable de departamento	4	15	19	2	3	5
Técnicos	9	12	21	13	17	30
Auxiliares	15	21	36	14	28	42
Total	28	52	80	30	53	83

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre a 30 de junio de 2023 y la fecha de formulación de Estados Financieros Intermedios Consolidados, son los siguientes:

- Con fecha 11 de julio de 2023, la Sociedad comunicó la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura de aumento de capital por aportación no dineraria consistente en 1.504 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., representativas del 50,03% de su capital social, por un importe nominal de 3.808.413,86 € mediante la emisión de 380.841.386 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.
- Con fecha 18 de septiembre de 2023, la Sociedad comunicó la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura de aumento de capital por compensación de créditos,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

por un importe nominal de 204.415 €, mediante la emisión de 20.441.500 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Las dos ampliaciones de capital referidas anteriormente fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 26 de junio de 2023.

- Con fecha 25 de julio de 2023, Nyesa fue comunicada de la suscripción de un Pacto Parasocial de fecha 11 de julio de 2023, sujeto a condición suspensiva que se dio por cumplida el 21 de julio de 2023, suscrito por varios de los accionistas significativos de la Sociedad, concretamente Olaf y Rubí, S.L., Schoen Group, S.L., AC7 Consultores de Empresas, S.L., Jumeirah Investment, S.L., Arquisegur Servicios Técnicos a la Construcción, S.L., Inversiones Rio Arnoia, S.L., Liber Iudiciorum, S.L., Cercis Enterprise, S.L., Pinus Pinea Inversiones, S.L.

El Pacto Parasocial contiene un compromiso de Lock-Up que afecta a las 380.841.386 acciones de Nyesa suscritas en el marco del aumento de capital por aportación no dineraria consistente en 1.504 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., que resultó aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 26 de junio de 2023

De conformidad con lo establecido en el artículo 531 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad procedió a hacer pública la existencia del mismo.

- También con fecha 25 de julio de 2023, Nyesa fue comunicada igualmente de la suscripción de un Pacto Parasocial de sindicación de acciones, de fecha 21 de julio de 2023, suscrito por los accionistas significativos Inversiones Rio Arnoia, S.L., Cercis Enterprise, S.L. y Pinus Pinea Inversiones, S.L.

De conformidad con lo establecido en el artículo 531 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad procedió igualmente a hacer pública la existencia del mismo.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2023



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

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 primer semestre del ejercicio de 2023, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 destacan los siguientes hechos:

Los ingresos de explotación para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ha ascendido a 1.767 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

Los gastos de estructura se sitúan en 2.365 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 1.118 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

El diferencial financiero neto se sitúa en 621 miles de euros en negativo, principalmente por intereses devengados sobre el préstamo hipotecario que recae sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 298 miles de euros y sobre el activo denominado “Venta Reyes” por importe de 49 miles de euros, así como por los efectos de espera de la deuda concursal con categoría ordinaria y subordinada por importe de 154 miles de euros y los efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 108 miles de euros.

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 ha ascendido a 1.238 miles de euros de pérdidas y 6.832 miles de euros de beneficio, respectivamente.

▪ Área Inmobiliaria

La evolución del mercado inmobiliario se vio afectada particularmente por el incremento en los tipos de interés. Este hecho ha provocado una disminución en la venta de viviendas, sobre todo usadas, como en la formalización de hipotecas que muestran una reducción desde la segunda mitad de 2022. Por otro lado, el precio, aunque sigue creciendo, lo hace a tasas más reducidas.

Teniendo en consideración la evolución de la inflación para el resto de 2023, se espera que la



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

evolución del precio de la vivienda se sitúe significativamente por debajo de los niveles de inflación y que esta tendencia pueda variar a partir de mediados del ejercicio 2024 y siguientes.

Adicionalmente a lo anterior, cabe destacar que la iniciación de nuevas viviendas sigue evolucionando muy por debajo a las ventas residenciales y a las necesidades actuales del mercado (demanda), que se ve afecta por la incertidumbre en torno a la regulación del mercado inmobiliario y la escasez de suelo finalista desarrollado en zonas de interés.

En este entorno, durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 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 propios y de terceros.

▪ **Área Patrimonial**

La evolución del precio de los alquileres va ligado a la coyuntura macroeconómica causada por la guerra, la inflación y el encarecimiento de la vida y la financiación, si bien, tras la aprobación de medidas legislativas, la evolución del precio de todos los contratos de alquiler vigentes que se actualicen hasta el 31 de diciembre de 2023 en ámbito nacional está limitada al 2% durante lo que resta de 2023 y a un 3% para el ejercicio 2024 según la legislación actual.

Esta intervención legislativa ha generado incertidumbre en los mercados dado que inversores puedan considerar que los límites a la actualización de precios restringen su capacidad de obtener un retorno adecuado de su inversión, generando una disminución de la oferta de viviendas en alquiler, lo que a su vez haría aumentar la competencia entre los inquilinos y generar una espiral alcista de precio.

En este entorno El Grupo Nyesa durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 obtuvo ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, naves industriales, residencias y locales. Actualmente la cartera de bienes de inversión del Grupo al periodo terminado el 30 de junio de 2023 tiene un nivel de ocupación de más del 95% sobre el área internacional y un 35% de ocupación sobre el área nacional.

La Dirección del Grupo continúa centrando sus esfuerzos en viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital.

▪ **Área Internacional**

En la actualidad la Sociedad cuenta con los siguientes proyectos inmobiliarios internacionales:

- **Narvskaja (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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 18.084 miles de euros y la zona hotelera en 9.524 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 27.608 miles de euros según informe de valoración de Tecnitasa con una tasa de descuento aplicada es del 22% a 31 de diciembre de 2022.

2. Evolución previsible de los negocios

El 2023 comenzó con una marcada desaceleración en el crecimiento de los precios, tanto de vivienda nueva, como de vivienda usada, la subida de los tipos interés que afectan al crédito hipotecario y la elevada inflación que impactan en el poder adquisitivo de las personas, como el paulatino endurecimiento del crédito bancario han sido clave en esta desaceleración del sector.

En relación con el mercado del alquiler residencial, la demanda se ha visto intensificada en los dos últimos años, mientras que por el lado de la oferta está sigue cayendo paulatinamente. Este desequilibrio ha impulsado un encarecimiento significativo de los precios de alquiler residencial tensionando el mercado. Este fuerte incremento en relación con la evolución de la renta de las familias, especialmente entre las rentas más bajas ha generado tensiones en el mercado, sobre todo, en las zonas más demandadas generando que muchos ciudadanos en búsqueda de una vivienda en alquiler no vean satisfecha sus necesidades.

En este contexto, el Grupo Nyesa espera encontrar las soluciones más adecuadas a un mercado con mayores dificultades a la obtención de crédito, con mayores costes para la financiación, una menor capacidad de consumo y una inflación al alza. Si bien se espera una mejora significativa del entorno a partir de mediados de 2024.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el primer semestre del ejercicio 2023, 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 al período seis meses terminados a 30 de junio de 2023 y 2022:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS		
euros	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos de Explotación	1.709.335	1.295.239
Resultado de la explotación	(597.484)	276.439
Resultados financieros	(621.471)	6.573.389
Resultado neto	(1.237.705)	6.832.055

a. Resultado de Explotación

- Ingresos de explotación

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022, los “*ingresos de explotación*” que asciende a 1.709 miles de euros y 1.295 miles de euros, se corresponde con (i) ventas de activos inmobiliarios, (ii) Ingresos obtenidos por la filial rusa, Marma, S.A. y (iii) ingresos por comisiones en la venta y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

- Gastos de explotación

Los gastos de estructura se sitúan en 2.365 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 1.118 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		jun-23	jun-22
+	Importe neto de la cifra de negocio	1.709.335	1.226.784
+/-	Otros ingresos de la explotación	57.823	68.455
+/-	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	1.767.158	1.295.239
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	(126.000)	(137.864)
-	Aprovisionamientos	(69.459)	(20.572)
+/-	Gastos de personal	(1.118.401)	(901.230)
-	Otros gastos de explotación	(909.369)	(944.318)
+/-	Dotación a la amortización	(47.093)	(4.063)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(280.432)	(43.327)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	201.827	311.383
+/-	Otros resultados	(15.715)	721.191
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(2.364.642)	(1.018.800)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(597.484)	276.439



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b. Resultado financiero

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		jun-23	jun-22
+	Ingresos financieros	15.956	7.690.928
-	Gastos financieros	(637.430)	(1.130.154)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	12.615
+/-	Diferencias de cambios	3	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
=	RESULTADO FINANCIEROS	(621.471)	6.573.389

El resultado financiero del primer semestre de 2023 asciende a 621 miles de euros de pérdidas debido fundamentalmente al gasto por los intereses devengados sobre el préstamo hipotecario que recae sobre el activo denominado "Torres de Hércules" por importe de 298 miles de euros y sobre el activo denominado "Venta Reyes" por importe de 49 miles de euros, así como por los efectos de espera de la deuda concursal con categoría ordinaria y subordinada por importe de 154 miles de euros y los efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 108 miles de euros.

Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero al 30 de junio de 2023 y 2022.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.2023	Var.% 30.06.2023 - 30.06.2022	Var. 30.06.2023 - 30.06.2022	30.06.2022
Deuda financiera no corriente	27.034.566,44	(23%)	(6.255.874,56)	33.290.441,00
Deuda financiera corriente	3.829.051,35	(51%)	(1.961.542,75)	5.790.594,10
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	30.863.617,79	(27%)	(8.217.417,31)	39.081.035,10
Tesorería y equivalentes	306.523,84	21%	63.058,60	243.465,24
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	30.557.093,95	(27%)	(8.280.475,91)	38.837.569,86

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no han existido variaciones significativas salvo la variación registrada por el efecto reconocido como consecuencia de una operación corporativa consistente en una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por importe de 6.020 miles de euros inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con posterioridad a la fecha



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de formulación de cuentas anuales del ejercicio 2022, siendo una operación aprobada en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2022. En consecuencia, el impacto de esta operación ha sido re-expresado sobre las magnitudes financieras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgo de la posibilidad de liquidación

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 Plan de Pagos que se recogió en la Modificación del Convenio de Acreedores ya aprobado y firme actualizado con las masas pasivas actuales al periodo terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

<i>(en euros)</i>	2022	2023	2024	2025	2026
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	809.026,05
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL PAGOS	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	809.026,05
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

<i>(en euros)</i>	2027	2028	2029	2030	2031
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	809.026,05	1.213.539,07	1.213.539,07	2.022.565,12	2.022.565,12
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823,01
TOTAL PAGOS	809.026,05	1.213.539,07	1.213.539,07	2.022.565,12	2.585.388,13
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2023 ascienden a 17.000 miles de euros, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles, incluida la deuda con la administración concursal por honorarios pendiente en la fase común del Convenio de Acreedores.

Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2023 asciende a 36.787 miles de euros.

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

A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados la deuda del Grupo, que se encuentra vencida e impagada asciende a 22.168 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda vencida y exigible fuera del procedimiento concursal por importe de 2.089 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.079 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 17.000 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de presente Suplemento, es el siguiente:
 - Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 635 miles de euros.
 - Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes por importe de 1.869 miles de euros.
 - Deudas frente a la firma internacional GEM Capital SAS por intereses devengados por importe de 725 miles de euros.
 - Deuda por préstamos hipotecarios vencidos por importe de 13.771 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 formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios 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. Mencionar que a fecha 30 de diciembre de 2022 se firmó un acuerdo transaccional con calendario de pago para satisfacer los honorarios pendientes de pago en el procedimiento concursal frente a la Administración concursal en su



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

condición de administradores.

- **Riesgo de no cumplir con el Plan de Negocio**

El futuro del Grupo está basado en la ejecución del Plan de Viabilidad para los ejercicios 2021-2031 contemplado en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad (en adelante el “Plan de Viabilidad”) elaborado por la dirección por lo que el no cumplirlo podría llevar a la sociedad a la sociedad al incumplimiento de sus obligaciones.

- **Riesgo por volatilidad del precio de la acción**

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. 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.

Análisis volatilidad Acciones (NYSE) Nyesa Valores Corporación, S.A.					
	2019	2020	2021	2022	2023
Volatilidad	41,07%	106,47%	60,70%	63,17%	43,96%

Fuente: Página web Rankia

- **Riesgo por el incremento de la inflación.**

Desde noviembre del ejercicio 2021 se está produciendo una escalada de la tasa anual de inflación, de hecho, el incremento del último año ha sido notable, con una aceleración importante desde inicios de este ejercicio. El último dato publicado correspondiente a la inflación interanual de junio de 2023 asciende 1,9%, si bien la inflación subyacente se sitúa en el entorno del 6%. Este crecimiento generalizado de los precios se ha focalizado principalmente en el componente energético y se ha ido trasladando al resto del entramado productivo.

Si bien, el sector inmobiliario es uno de los mercados que mejor se comporta con el incremento de los precios, las posibles consecuencias si la situación inflacionista se mantiene son las siguientes:

- Desequilibrio entre la oferta y la demanda
- Incremento en los costos de producción
- Ajustes de precios
- Aumento de la cantidad de dinero en circulación
- Aumentos de los costes de financiación



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Menor accesibilidad al crédito.

En cualquier caso, el riesgo de este periodo de escalada de la inflación es que esta situación pueda cronificarse a través de una espiral precios-salarios, generando incertidumbre y provoque una desaceleración de la demanda a corto medio plazo.

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 30 de junio de 2023.

7. Recursos Humanos

El capital humano del 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 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Número de personas					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	4	4	1	5	6
Responsable de departamento	4	15	19	2	3	5
Técnicos	9	12	21	13	17	30
Auxiliares	15	21	36	14	28	42
Total	28	52	80	30	53	83

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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
	30.06.2023	30.06.2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	465	287
Ratio de operaciones pagadas	107	69
Ratio de op. pendientes de pago	537	336
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	517.226	3.880.364
Total, Pagos pendientes	1.218.641	5.022.396



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2023 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 septiembre de 2023, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2023 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