

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

Estados de Situación Financiera
Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 31 de diciembre de 2022.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo anual terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al ejercicio anual termino el 31 de diciembre de 2022**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 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>65</u>



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresados en euros)

ACTIVO	nota	31.12.2022	31.12.2021
I. Inmovilizado material	5	4.503.849,05	5.789,83
II. Inversiones inmobiliarias	6	35.477.190,33	49.378.076,81
IV. Otros activos intangibles	4	4.809,06	8.357,10
V. Activos financieros no corrientes	10	114.954,65	129.429,90
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		454.296,00	400.455,68
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		40.555.099,09	49.922.109,32
II, Existencias	7	8.286.715,32	9.022.566,35
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	3.153.886,12	1.114.113,15
III. Otros activos financieros corrientes	10	325.346,22	13.031,08
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		111.647,92	112.881,05
V. Otros activos corrientes		108.058,84	830.224,92
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	137.487,62	203.018,97
Subtotal, activos corrientes		12.123.142,04	11.295.835,52
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta		1.972.016,92	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		14.095.158,96	11.295.835,52
TOTAL ACTIVO (A+B)		54.650.258,05	61.217.944,84

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 76 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	31.12.2022	31.12.2021
I. Capital	13.1	9.956.882,89	91.838.028,55
II. Prima de Emisión	13.2	6.518.391,02	75.759.094,91
III. Reservas	13.3	(16.043.781,34)	(187.050.363,96)
IV. Ganancias acumuladas	13.4	(7.826.615,37)	9.809.393,35
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		(7.826.615,37)	9.809.393,35
V. Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII. Otros ajustes por valoración	13.6	9.126.434,42	7.881.734,43
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.731.311,62	(1.762.112,72)
X. Intereses minoritarios	13.7	729.322,00	730.876,76
C) TOTAL, PATRIMONIO NETO		2.460.633,62	(1.031.235,96)
II. Deudas con entidades de crédito	11	21.353.258,74	22.918.994,49
III. Otros pasivos financieros	10	5.287.568,07	7.350.674,64
IV. Pasivos por impuestos diferidos		5.109.677,90	1.762.413,66
V. Provisiones	15	1.112.582,48	866.909,55
VI. Otros pasivos no corrientes	14	1.151.105,42	1.110.158,76
D) PASIVOS NO CORRIENTES		34.014.192,61	34.009.151,10
III. Deudas con entidades de crédito	11	203.973,07	12.039.196,04
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10, 14	1.452.440,60	6.212.706,62
V. Otros pasivos financieros	10	9.531.967,75	3.282.842,45
VII. Provisiones	15	1.705.253,99	2.448.150,90
VIII. Otros pasivos corrientes	14	5.281.796,41	4.257.133,69
Subtotal, pasivos corrientes		18.175.431,82	28.240.029,70
E) PASIVOS CORRIENTES		18.175.431,82	28.240.029,40
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		54.650.258,05	61.217.944,84

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 76 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
 DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2022	31.12.2021
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	6.244.706,35	2.713.671,62
+/- Otros ingresos de la explotación	19	311.919,33	208.460,31
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		6.556.625,68	2.922.131,93
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	(3.534.700,63)	(156.351,27)
- Aprovisionamientos		(1.195.202,12)	(58.101,72)
- Gastos de personal		(2.244.974,65)	(1.820.596,58)
+/- Otros gastos de explotación		(2.777.835,41)	(2.179.816,88)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(182.066,92)	(5.142,76)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(8.812.111,76)	(2.318.042,70)
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E ^a consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		(430.606,06)	-
+/- Otros resultados	19.3	1.608.880,22	(950.381,14)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(17.568.617,33)	(7.488.433,06)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(11.011.991,65)	(4.566.301,12)
+ Ingresos financieros	20	5.577.045,43	19.137.941,03
- Gastos financieros	20	(1.901.766,67)	(4.373.650,82)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		12.615,18	100.868,77
+/- Diferencias de cambio		2,82	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
= RESULTADO FINANCIERO		3.687.896,76	14.865.158,98
+/- 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.		1.218.961,62	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.105.133,27)	10.298.857,86
+/- Impuesto sobre beneficios		(1.723.331,29)	(487.710,96)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(7.828.464,56)	9.811.146,89
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(7.828.464,56)	9.811.146,89
+/- Intereses minoritarios		(1.849,19)	1.753,54
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(7.826.615,37)	9.809.393,35
Resultado básico por acción (euros)		(-)	(-)
Resultado diluido por acción (euros)		(-)	(-)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 76 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO
 GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2022	31.12.2021
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(7.828.464,56)	9.811.146,89
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		1.244.700,00	446.904,46
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		1.244.700,00	446.904,46
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)		(6.583.764,56)	10.258.051,35
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(6.585.613,75)	10.256.297,81
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(1.849,19)	1.753,54

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 76 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2021	40.514.598,25	75.759.094,91	(161.025.750,97)	7.434.829,96	-	728.969,86	(6.258.051,35)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	9.809.393,35	446.904,46	-	1.753,54	10.258.051,35
II. Operaciones con socios y propietarios	51.323.430,30	-	(26.003.871,35)	-	-	-	25.319.558,95
Aumentos / (Reducciones) de capital	51.323.430,30	-	(26.003.871,35)	-	-	-	25.319.558,95
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(20.741,64)	-	-	153,37	(20.588,28)
Otras variaciones	-	-	(20.741,64)	-	-	153,37	(20.588,28)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	91.838.028,55	75.759.094,91	(177.240.970,61)	7.881.734,42	-	730.876,77	(1.031.235,96)
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 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2022	91.838.028,55	75.759.094,91	(177.240.970,61)	7.881.734,42	-	730.876,77	(1.031.235,96)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(7.826.615,37)	1.244.700,00	-	(1.849,19)	(6.583.764,56)
II. Operaciones con socios y propietarios	(81.881.145,66)	(69.240.703,89)	161.008.475,39	-	-	-	9.886.625,84
(Reducciones) de capital	(85.715.493,32)	(75.759.094,91)	161.008.475,39	-	-	-	(466.112,84)
Aumento de capital	3.834.347,66	6.518.391,02	-	-	-	-	10.352.738,68
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	188.713,88	-	-	294,42	189.008,30
Otras variaciones	-	-	188.713,88	-	-	294,42	189.008,30
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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 76 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE
 EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE
 2022 Y 2021**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2022	31.12.2021
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		(6.105.133,27)	10.298.857,86
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	182.030,92	5.142,76
Ganancias pérdidas por venta de activo material		690.934,35	153.117,58
Ingresos financieros (-)	20	(7.923.113,71)	(19.137.941,03)
Gastos financieros (+)	20	3.180.554,30	4.373.651,00
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	747.476,02	-
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)	17.3	6.675.226,36	2.196.264,84
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	20	3.449.995,90	(100.868,77)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio		1.570.092,62	-
Otros cobros (pagos)		2.109.924,96	(382.406,66)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	7	3.652.960,03	110.897,32
Cuentas por cobrar	8	(1.213.474,26)	328.240,77
Otros activos corrientes		575.813,56	233.189,34
Cuentas por pagar	14	(4.760.266,02)	(250.835,73)
Otros pasivos corrientes		-	(473.138,22)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	2.043.415,86
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		2.833.021,76	(668.044,91)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	(2.123,10)
Activos intangibles		-	(3.750,00)
Desinversiones (+):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		830.291,08	227.208,46
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Combinación de negocios		(15.352.502,00)	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		(14.522.210,92)	221.335,36
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(358.381,66)	(434.232,86)
- Intereses cobrados		-	108.822,22
- Instrumentos de patrimonio		10.352.738,68	-
- Deudas con entidades de crédito	10	1.629.300,79	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		11.623.657,81	(325.410,64)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(65.531,35)	(772.120,19)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	203.018,97	975.139,16
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	137.487,62	203.018,97

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 y este ejercicio ha retomado la actividad de prestación de servicios hoteleros, tras la reciente incorporación al Grupo de la sociedad Ejido Hotel, S.A. propietaria del establecimiento hotelero, Ejido Hotel.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 83 empleados.

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

Las acciones de la Sociedad ascienden a 995.688.289 de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. (Ver Nota 13.1). No obstante, conviene mencionar que hay un aumento de capital aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2022, que actualmente se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Se trata de un aumento de capital por compensación de créditos, por un importe nominal de 2.006.679,95 euros, más una prima de emisión de 4.013.359,90 euros, lo que hace un total de 6.020.039,85 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 200.667.995 acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas. Una vez inscrita la referida ampliación por compensación de créditos, el capital social de la Sociedad pasará a ser de 11.963.562,84 euros representado por 1.196.356.284 acciones de 0,01 euros de valor nominal.

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sociedad está sujeta, además de la normativa general mercantil, a la específica promulgada por la CNMV.

1.2) Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022:

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 31-12-2022						
Denominación	Domicilio	Actividad	método de consolidación	Titular	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria			Moore Ibérica de auditoria S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Patrimonial	Integración Global	(1)	Russaudit	98,12%
EJIDO HOTEL, S.A.	Almería	Hotelera	Integración Global	(1)	No	100,00%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.	Madrid	Patrimonial	Integración Global	(1)	No	100,00%
EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTARIA DE EMPRESAS, S.L.	Madrid	Tenedora de suelo	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid	Inactiva	método de la participación	(1)	No	50,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

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

Con fecha 30 de junio de 2022 se celebró Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que, entre otros, se tomaron los siguientes acuerdos:

- 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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.
- Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 6.951.863 euros mediante la emisión de 231.728.766 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 1.931 participaciones de la sociedad Elia Oil Company, S.L. , que corresponde con el 50,03% del capital social.
- Aumento de Capital Social mediante compensación de créditos por importe de 17.758.839,61 euros, y en consecuencia sin derecho de suscripción preferente. El presente aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación, las acciones se emitirán a la par, es decir, por su valor nominal de 0,01 euros, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsaran íntegramente mediante la compensación de créditos contra la sociedad, con previsión de suscripción incompleta.

La ejecución de estos acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas ha generado 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%). Si bien, en fecha 9 de febrero de 2023, El consejo de Administración junto al Grupo Empresarial Scapital, S.L. acordaron la decisión de mutuo acuerdo, de no consumir el aumento de capital no dinerarios mediante la aportación del 50,03% de las participaciones sociales de la Sociedad Elia Oil Company, S.L.

En la referida Junta General de accionistas de 30 de junio de 2022 resultó igualmente aprobada una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 6.951.863 euros mediante aportación no dineraria consistente en 1.931 participaciones de la sociedad Elia Oil Company, S.L., que corresponde con el 50,03% del capital social de dicha mercantil, si bien, en fecha 9 de febrero de 2023, la Sociedad y el aportante Grupo Empresarial Scapital, S.L. decidieron de mutuo acuerdo,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

no consumir dicho aumento de capital, extremo que fue comunicado mediante Información Privilegiada con número de registro 1.754 .

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no hubo cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa.

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.

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 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.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

2.2) Empresa en funcionamiento

Tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022, el Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 31.502 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. Adicionalmente durante el ejercicio 2022 el Grupo trató de diversificar sus áreas de actividad adentrándose en la gestión hotelera.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el ejercicio 2022:

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

al Grupo a reciclarse y convertirse también en una gestora de suelos y promociones propiedad de terceros.

Tras la incorporación al Grupo de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L., durante el ejercicio 2022 esta Área Inmobiliaria ha estado conformada por: (i) la cartera Laino (activos finalistas); (ii) catorce suelos pendientes de culminar su desarrollo urbanístico; (iii) finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios); y (iv) solar de uso residencial localizado en Mérida.

Por otro lado, la Sociedad y su Grupo sigue analizando operaciones al objeto de incorporar a su proyecto empresarial, socios, inversores y proyectos inmobiliarios que contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio. Este hecho se ha podido plasmar en la suscripción de un contrato de inversión con los socios de la sociedad Henara Gestora Global, S.L, gestora de cooperativas de viviendas con una dilatada experiencia, que actualmente está gestionando proyectos con unos ingresos previstos superiores a 15 millones de euros en honorarios de gestión a cooperativas, en el plazo de los próximos tres ejercicios, en desarrollos ubicados en Madrid y Ciudad Real. La Sociedad considera esta operación de gran valor estratégico, por las valiosas sinergias que pueden generarse con la integración de esta gestora en el Grupo Nyesa, y supone un nuevo paso en el proceso de incorporación a la Sociedad de socios, inversores y proyectos que contribuyan a consolidar el desarrollo de su negocio y generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.

Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), y durante el ejercicio 2022 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) viviendas dispuestas para el alquiler (Cartera Cajamar); (ii) oficinas y locales en renta (Torre de Hércules); y (iii) los activos hoteleros Posidonia y Caballito de Mar (hasta la desinversión de este último que se describe en la Nota 6).

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

Prestación de servicios hoteleros: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En el presente ejercicio, el Grupo ha reforzado esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado HOTEL EJIDO (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en Calle Mónaco, nº8, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Euros	Saldo al 01.01.2022	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	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

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

Los principales efectos de la “combinación de negocios” se explican en la [Nota 23](#).

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 no se ha registrado adiciones sobre la rúbrica del inmovilizado intangible que no sean consecuentes de la combinación de negocio (4 miles de euros en 2021). Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Saldo al 01.01.2022	Combinación de negocio	Euros			Saldo al 31.12.2022
			Adiciones	Retiros	Trasposos	
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

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

Los principales efectos de la “combinación de negocios” se explican en la [Nota 23](#).

Las adiciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se corresponde por la combinación de negocio de la Sociedad Elido 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 ha registrado un deterioro sobre el epígrafe de inmovilizado material por importe de 2.795 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 350 miles de euros (345 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España. Durante el ejercicio 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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	4.641.072,07	-	(9.437.406,86)	(2.787.768,50)	-	86.116.893,68
Ajuste a valor razonable	(61.328.381,09)	(56.030,60)	(3.535.155,07)	1.057.146,00	2.352.893,65	(430.605,06)	(61.940.133,17)
Valor neto	49.378.076,81	5.010.154,00	(3.535.155,07)	(13.099.262,71)	(1.846.016,64)	(430.606,06)	35.477.190,33

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

Los principales efectos de la “combinación de negocios” se explican en la [Nota 23](#).

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 35.477 miles de euros y 49.378 miles de euros, respectivamente.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 la ejecución de una ampliación de capital no dineraria por aportación de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. Se ha incorporado al grupo un importante activo en explotación mediante la modalidad de arrendamiento sobre su activo principal, 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.

No existe adiciones en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 que no sean propias de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L.

Los retiros registrados durante el ejercicio 2022 se corresponden:

- 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 ha conllevado 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 es 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., ha retenido 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. De este saldo se ha cancelado ya a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados un importe de 261 miles de euros y se mantienen 218 miles de euros pendiente de cobro por las cuotas de enero de 2023 y junio de 2023.

- 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 ha registrado 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. Cabe mencionar que, en unidad de acto, se suscribió un contrato en virtud del cual se le concede a Nyesa Real Estate, S.L.U. una opción de compra sobre el referido activo a



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ejercitar en un plazo máximo de 4 años con diferentes precios de recompra según el siguiente calendario de ejecución:

Cifras en euros			
12 meses	24 meses	36 meses	48 meses
1.046.936,00	986.936,00	926.936,00	866.936,00

- 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 ha registrado 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.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha traspasado al epígrafe de “*Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta*” el valor de la contraprestación esperada por una operación de compra venta 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 ha reconocido un deterioro adicional por importe de 1.307 miles de euros correspondiente con el resultado de la operación.

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

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

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el ejercicio 2022 ascienden a 2.650 miles de euros (2.503 miles de euros en 2021).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2022 son las siguientes



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
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 ⁽¹⁾	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	14.712	(13.771)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Cartera Cajamar ⁽¹⁾	pisos alquiler	65 inmuebles	4.116	(3.855)	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 (Chichón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.100	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

(1) En fecha 18 de enero de 2023 la Sociedad ejecutó una venta sobre 26 fincas registrales de la cartera Cajamar, por un precio de 1.846 miles de euros que se menciona en esta misma Nota 6. Adicionalmente la Sociedad registró un deterioro adicional por importe de 1.307 miles de euros, correspondiente con la pérdida de la operación, la cual se encuentra clasificada sobre el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

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

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

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición de las "Existencias" es la siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros		
	31 de diciembre de 2.022	31 de diciembre de 2.021
Terrenos y solares	8.068.593,96	4.934.716,45
Obra terminada	23.378,25	3.916.166,63
Anticipo a proveedores	194.743,11	171.683,27
Total	8.286.715,32	9.022.566,35

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

	Coste	Deterioro	Valor neto
Proyecto Laino (España)	23.378,25	--	23.378,25
Suelos aportados Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L.	3.732.696,00	(626.696,00)	3.106.000,00
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	(62.891,00)	32.000,00
Finca la Playa (Costa Rica)	14.704.614,40	(9.774.020,44)	4.930.593,96
Total	18.555.579,65	(10.463.607,44)	8.091.972,21

A continuación, se detallan, a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” que están afectos a préstamos hipotecarios u otras garantías:

euros	
	31 de diciembre de 2022

Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	--
Préstamos hipotecarios y otras garantías (*)	--

Neto	--
-------------	-----------

Euros	
	31 de diciembre de 2021

Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	3.916.166,63
Préstamos hipotecarios y otras garantías (*)	2.849.546,66

Neto	1.066.619,97
-------------	---------------------



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Los principales efectos de la “*combinación de negocios*” se explican en la [Nota 23](#).

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 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 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 15 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 registro un deterioro adicional por importe de 362 miles de euros, correspondiente con la pérdida de la operación, la cual se encuentra 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.

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros		
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.153.886,12	1.114.113,15
Tesorería	137.487,62	203.018,97
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	3.291.373,74	1.317.132,12

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

El saldo a 31 de diciembre de 2022 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.

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
	31.12.2022	31.12.2022	Contable 31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	Contable 31.12.2021
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)	-

Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración de sus sociedades filiales, y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2022	Deterioro del crédito a 31.12.2022	Valor Neto Contable 31.12.2022	Importe del crédito a 31.12.2021	Deterioro del crédito a 31.12.2021	Valor Neto Contable 31.12.2021
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “Activos financieros” a 31 de diciembre de 2022 y 2021, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	Dic-22	Dic-22	Dic-22	Dic-22
Instrumentos de patrimonio	-	114.954,65	-	114.954,65
Otros Activos Financieros	-	-	-	-
Largo plazo / No corrientes	-	114.954,65	-	114.954,65
Instrumentos de patrimonio	3.665,30	-	-	3.665,30
Otros Activos Financieros	-	3.475.367,04	-	3.475.367,04
Corto plazo / Corrientes	3.665,30	3.475.367,04	-	3.479.032,34
Total, Activo Financiero	3.665,30	3.590.321,69	-	3.593.986,99

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El desglose de los “Pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar Dic-22
Deudas con entidades de crédito	21.353.258,74
Otros Pasivos Financieros	5.287.568,07
Largo plazo / No corrientes	26.640.826,81
Deudas con entidades de crédito	203.973,07
Otros Pasivos Financieros	9.531.967,75
Corto plazo / corrientes	9.735.940,82
Total, Pasivo Financieros	36.376.767,63

Euros	Débitos y partidas a pagar Dic-21
Deudas con entidades de crédito	22.918.994,49
Otros Pasivos Financieros	7.350.674,64
Largo plazo / No corrientes	30.269.669,13
Deudas con entidades de crédito	12.039.196,04
Otros Pasivos Financieros	3.282.842,45
Corto plazo / corrientes	15.322.038,49
Total, Pasivo Financieros	45.591.707,62

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

Las principales variaciones registradas durante el ejercicio 2022 sobre los pasivos financieros no corrientes son las siguientes:

- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe de 3.084 miles de euros registrado sobre el epígrafe de otros pasivo financieros no corrientes por subrogación o cancelación en operaciones comerciales.
- Integración por combinación de negocio de los pasivos financieros asociados a las sociedades Ejido Hotel, S.A., Inversiones Catania y Palermo, S.L. y Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las principales variaciones registradas durante el ejercicio 2022 sobre los pasivos financieros corrientes son las siguientes:

- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe de 1.556 miles de euros registrado sobre el epígrafe de otros pasivo financieros corrientes por operaciones comerciales de cancelación o subrogación.
- Cancelación por quita de un importe de 7.691 miles de euros de un crédito originario de 10.987 miles de euros que tenía la calificación de concursal con Privilegio especial frente a entidades de crédito, y que tras su cesión y posterior renuncia al privilegio, se aplicó la referida quita del 70% y el residual de 3.296 miles de euro se clasificó a otros pasivos financieros corrientes deuda de origen concursal. Posteriormente el titular del crédito mostró su voluntad de capitalizar en la última Junta General de Accionistas mediante ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos.

El saldo registrado al cierre del ejercicio 2022 sobre el epígrafe de “Otros pasivos financieros” no corrientes se corresponde principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 303 miles de euros (286 miles de euros en 2021) que no fueron susceptibles de capitalización y (ii) deuda diferida por compra de activos finalistas por importe 3.638 miles de euros frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar (6.939 miles de euros en 2021).

El saldo registrado al cierre del ejercicio 2021 sobre el epígrafe de “Otros pasivos financieros” corrientes se corresponde principalmente, (i) la financiación obtenida de accionistas significativos y otras partes vinculadas por importe de 1.843 miles de euros (877 miles de euros en 2021) Si bien, el importe de 1.202 miles de euros, está comprometida su capitalización mediante ampliación de capital por compensación de créditos, (ii) créditos concursales (privilegio general y especial) por importe de 107 miles de euros (misma cantidad en el ejercicio anterior (iii) 4.831 miles de euros de deuda concursal ordinaria pendiente de capitalización.

Durante el ejercicio 2021 y en el contexto de la Propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad que es firme desde el 18 de mayo de 2021, el Órgano de Administración elevó a la Junta General de Accionistas del día 30 de junio de 2021, realizar un aumento de capital no dineraria por compensación de créditos. Con posterioridad, el Consejo de Administración, haciendo uso de la delegación acordada en la precitada Junta General, ejecutó el 30 de julio de 2021 el aumento de capital social por un importe nominal de 51.323.430,30 euros y sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.421.562.020 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. En consecuencia, la variación registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, se correspondió principalmente con deudas capitalizadas asociadas al aumento de capital por compensación de créditos.

NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

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 Créditos	21.557.231,81

Euros	
	31 de diciembre de 2021
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	187.500,43
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	16.017.856,73
Pólizas de créditos y préstamos	6.713.637,33
PASIVO NO CORRIENTE	22.918.994,49
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	500,15
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	1.051.656,30
Préstamos Sindicados	10.987.039,59
PASIVO CORRIENTE	12.039.196,04
Total, Deudas con Entidades de Créditos	34.958.190,53

La principal variación registrada durante el ejercicio 2022 se corresponde con la renuncia sobre las garantías prendarias que recaían sobre un crédito concursal de categoría Privilegiada especial. Tras cesión a favor del accionista D. Mariano Schoendorff, éste renunció a las garantías prendarias



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

lo que supuso la conversión a crédito ordinario y la aplicación de una quita por importe de 7.691 miles de euros que fue registrado como un ingreso financiero. El crédito resultante con categoría ordinaria por importe de 3.296 miles de euros fue propuesto para su capitalización en la pasada Junta General de Accionista y se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

Adicionalmente, los efectos de la combinación de negocio registrada durante el ejercicio 2022 frente a las sociedades Ejido hotel, S.A., Inversiones Catania y Palermo, S.L. y Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. ha supuesto la integración de deudas frente a entidades financieras por un importe total acumulado de 787 miles de euros, de los cuales, 383 miles de euros se corresponden con préstamos hipotecarios sobre el establecimiento hotelero Ejido hotel, S.A., el resto de deuda con entidades financieras se corresponde principalmente por póliza de créditos.

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

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad y la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2022	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	46	135	707	736	12.824	14.448
Pólizas de crédito y préstamos	68	68	59	674	6.023	6.892
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	4	4	4	204	217
Total	115	207	770	1.414	19.051	21.557

A 31 de diciembre de 2022 no existen deudas vencidas y pendiente de pago frente a entidades crédito (11.176 miles de euros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 16.534 miles de euros (24.235 miles de euros al cierre del ejercicio anterior) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

<i>(en euros)</i>	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	-	205.217,93	165.107,21
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.984,87	62.190,88
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716,24	980.501,29	334.956,95
Empresas del grupo y asociadas	-	4.943.855,85	567,97
Provisiones (*)	-	13.159,95	-
Total	3.085.716,24	12.885.719,89	562.823,01

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	1.288.572
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	1.288.572
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	1.288.572	1.932.858	1.932.858	3.221.430	3.221.430
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	1.288.572	1.932.858	1.932.858	3.221.430	3.784.253
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

Si bien, tras la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos aprobada en la pasada Junta General de Accionistas que actualmente se encuentra pendiente de inscripción, la deuda concursal acumulada se verá reducida en 4.795 miles de euros.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 708 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal, y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Durante el ejercicio 2022 ha habido una variación muy significativa en el capital social, el cual se materializó mediante los siguientes acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022:

- Una reducción de Capital Social en 69.980.577,75 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,00357 euros, para compensar pérdidas. Este acuerdo implica la disminución de la prima de emisión por importe de 75.759.094,91 euros.
- Una reducción de Capital Social en 15.734.915,56 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la sociedad a 0,001 euros, para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante 5 años.
- Una agrupación de las acciones que componen el capital en la proporción de una (1) acción nueva por cada diez (10) acciones preexistentes. Adicionalmente una Reducción de capital mediante la amortización de seis (6) acciones.
- Una ampliación de Capital Social de la compañía 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. Esto implica un aumento del Capital Social en 1.757.050,66 euros y un aumento de la prima de emisión de 3.514.101,32 euros.
- Una ampliación de Capital social de la compañía 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. Esto implica un aumento del Capital Social en 833.065,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 1.666.130,00 euros.
- 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. Esto implica un aumento



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

del Capital Social en 1.244.232,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 2.488.464,00 euros.

- Una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 6.951.863 euros mediante la emisión de 231.728.766 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 1.931 participaciones de la sociedad Elia Oil Company, S.L. Esto implica un aumento del Capital Social en 2.317.287,66 euros y un aumento de la prima de emisión de 4.634.575,32 euros. Si bien este acuerdo social fue desestimado entre las partes y elevado a público en fecha de 9 de febrero de 2023 dejándola de sin efecto.
- Una ampliación de Capital Social mediante compensación de créditos por importe de 6.020.039,90 euros mediante la emisión de 200.667.997 acciones de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas.

En la referida Junta General de accionistas de 30 de junio de 2022 resultó igualmente aprobada una ampliación de Capital social de la compañía por un importe de 6.951.863 euros mediante aportación no dineraria consistente en 1.931 participaciones de la sociedad Elia Oil Company, S.L., que corresponde con el 50,03% del capital social de dicha mercantil, si bien, en fecha 9 de febrero de 2023, la Sociedad y el aportante Grupo Empresarial Scapital, S.L. decidieron de mutuo acuerdo, no consumir dicho aumento de capital, extremo que fue comunicado mediante Información Privilegiada con número de registro 1.754 .

Para los acuerdos sociales consistentes en ampliaciones de capital por aportación no dineraria de negocios, el criterio de registro utilizado está basado en lo estipulado en la normativa internacional de información financiera, en concreto la NIIF 3 sobre combinaciones de negocio que en su párrafo 37 establece *“La contraprestación transferida en una combinación de negocios deberá valorarse a valor razonable, que deberá calcularse como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos transferidos por la adquirente, los pasivos incurridos por la adquirente con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por la adquirente...”*, por este motivo, debido a que la contraprestación son acciones de la compañía que cotizan en un mercado activo, a la hora de medir el valor razonable se ha hecho de conformidad con el párrafo 69 de la NIIF 13 sobre Valor razonable que indica que el precio cotizado en un mercado activo representa la mejor referencia del valor razonable y debe emplearse sin ajustar siempre que esté disponible. De acuerdo a lo mencionado, la cifra de Capital Social y prima de emisión de la sociedad aumenta de la siguiente manera:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

(miles de euros)	Capital Social	Prima de Emisión	Total
Ejido Hotel, S. A	1.757	2.987	4.744
Inversiones Catania y Palermo, S.L.	833	1.416	2.249
Exit 4: consultoría y asesoría de empresas, S. A	1.244	2.115	3.359
Total	3.834	6.518	10.352

Para el último acuerdo de ampliación de capital por compensación de créditos que actualmente se encuentra pendiente de inscripción, el registro contable de esta ampliación de capital no dineraria por compensación se realizará una vez quede inscrita de conformidad con la CINIIF 19 *“Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”*, *“...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad”* La sociedad ha estimado el valor razonable de los instrumentos de patrimonio propios entregados correspondiente con el valor de cierre del mercado del día 30 de junio de 2022, fecha de aprobación de la citada ampliación de capital por un importe por acción de 0,027 euros, en consecuencia, el valor razonable de las 200.667.997 acciones emitidas y entregadas asciende a 5.418.035,91 euros. Adicionalmente y como se indica en el párrafo 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 sociedad ha estimado el valor razonable de los pasivos cancelados por importe de 5.576.939,01 euros, como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada y el valor razonable del pasivo cancelado. En aplicación del cálculo expuesto, se reconoce como un ingreso financiero por importe de 158.903,10 euros.

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

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

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

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El registro contable de esta ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos se hizo de conformidad con la CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”, “...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad”. La sociedad estimó el valor razonable de los instrumentos de patrimonio propios entregados correspondiente con el valor de cierre del mercado del día 30 de junio de 2021, fecha de aprobación de la citada ampliación de capital por un importe por acción de 0,00740 euros, en consecuencia, el valor razonable de las 3.421.562.020 acciones emitidas y entregadas ascendió a 25.319.559,24 euros. Adicionalmente y como se indica en el párrafo 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 sociedad estimó el valor razonable de los pasivos cancelados por importe de 44.348.638,71 euros, como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada y el valor razonable del pasivo cancelado. En aplicación del cálculo expuesto, se reconoció un ingreso financiero por importe de 19.029.079,47 euros.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Accionistas significativos al 31-12-2022

Accionista	Nº Acciones	% Participación
LIBERTO CAMPILLO MOLINA ⁽¹⁾	175.828.089	17,66%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ ⁽²⁾	124.423.200	12,50%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS ⁽³⁾	122.855.989	12,34%
FRANCISCO JAVIER VILLALBA SANTA CRUZ ⁽⁴⁾	98.910.815	9,93%
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ ⁽⁵⁾	79.977.347	8,03%
FREE FLOAT	393.692.849	39,54%
	995.688.289	100,00%

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

(2) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Ángel Cobos Martínez participa indirectamente a través de las mercantiles AC7 CONSULTORES DE EMPRESAS S.L. y JUMEIRAH INVESTMENT S.L.

(3) En la última notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolás a la CNMV, de fecha 21 de septiembre de 2022, 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 64.934.390 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 6,522% 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 5,817%).

(4) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Francisco Villalba Santa Cruz participa indirectamente a través de las mercantiles INVERSIONES CANNOBIO, S.L. y CATALDO INVERSIONES, S.L.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

(5) Según se desprende de las notificaciones de derechos de voto comunicados a la CNMV, D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de la mercantil Schoen Group, S.L. Mariano Schoendorff es socio de control de Schoen Group, S.L., sociedad que por un lado es titular del 2,394% de las acciones de Nyesa, y por otro, adicionalmente, tiene la discrecionalidad para decidir el sentido del voto del 5,638% de los derechos políticos de Nyesa, al haber recibido la cesión de los mismos por parte de Cerrina Inversiones, S.L. (cedente).

Fuente: según las comunicaciones efectuadas a la CNMV

13.2) Prima de Emisión

Tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas, al cierre del ejercicio 2022, la prima de emisión asciende a la cifra de 6.518 miles de euros. (75.759 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

El saldo de la citada reserva al cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2022 asciende a 2.143 miles de euros.

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 consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación. Adicionalmente a los efectos por los acuerdos sociales aprobados por la pasada Junta General de Accionistas y se encuentran ejecutados al periodo terminado el 30 de diciembre de 2022. El importe acumulado a la fecha de cierre asciende a 18.187 miles de euros negativos.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Sociedad desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2022 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

13.5) Acciones Propias

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

Al cierre a 31 de diciembre de 2022 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio de 2022.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2022.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2022	31.12.2021
MARMA, S.A.	(108.352,54)	19.966,65
NYSEA COSTA RICA, S.A.	9.234.786,96	7.864.767,78
Total	9.126.434,42	7.884.734,43

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

euros	31.12.2022	31.12.2021
MARMA, S.A.	729.322,00	730.876,76
TOTAL	729.322,00	730.876,76

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

A continuación, se detalla el Saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Euros	31 de diciembre de 2022	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.151.105,42	5.281.796,41
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.452.440,60
Total, bruto	1.151.105,42	6.734.237,01

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

La principal minoración registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 sobre el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” principalmente viene 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 ha materializado 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, y ya han sido transmitidos a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros intermedios.

Adicionalmente El Grupo Nyesa ha cancelado deudas por honorarios pendiente de pago frente a quienes fueron Administradores Concursales (PWC y AEAT) por importe de 1.901 miles de euros a lo largo del ejercicio 2022. A este respecto, en fecha 30 de diciembre de 2022, la sociedad llegó a un acuerdo con dicha Administración Concursal estableciendo un calendario de pagos para la cancelación de la deuda vencida y exigible pendiente por honorarios devengados en la fase común del convenio de acreedores. Este acuerdo se materializó con el pago por parte de la Sociedad de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

500 miles de euros, y el compromiso de cancelar a razón de 150 miles de euros mensuales la totalidad de la deuda exigible, la cual se vio incrementada en 100 miles de euros por intereses moratorios, y a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros intermedios asciende a 708 miles de euros.

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

Por último, en el epígrafe “Otros pasivos” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en la Modificación del Convenio de Acreedores que no fueron susceptibles de capitalización y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Euros			
	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	111.731,29	--	74.619,15
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	79.871,31	--	55.883,14
Hacienda Pública Otros	--	--	19.213,38	--
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	859.900,88	--	524.913,69
Organismos SS acreedores	--	37.886,84	--	29.433,50
H.P. Convenio Ordinario	928.160,73	--	883.882,45	--
H.P. Convenio Subordinado	202.789,84	--	188.238,97	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.079.459,09	--	3.079.459,09
Organismos SS Convenio Ordinario	3.105,01	--	2.957,03	--
Organismos SS Convenio Subordinado	1.047,10	--	971,97	--
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	--
Fogasa Convenio Ordinario	1.391,56	--	1.332,18	--
Fogasa Convenio Subordinado	14.611,18	--	13.562,78	--
Fogasa Otros	--	838,24	--	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	--	6.257,15	--	6.257,15
Total, administraciones Públicas	1.151.105,42	4.175.944,80	1.110.158,76	3.771.403,96
Remuneraciones pendientes de pago	--	427.286,12	--	268.679,61
Anticipos de clientes	--	678.565,49	--	217.050,12
Total, Otros Pasivos	1.151.105,42	5.281.796,41	1.110.158,76	4.257.133,69

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 31 de diciembre de 2022 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.

La conciliación entre el “Resultado consolidado antes de impuestos” y la suma de las “Bases Imponibles” del conjunto de las sociedades del Grupo, es como se detalla a continuación:

	Euros	
	2022	2021
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	(6.105.133,27)	10.298.857,86
(+) Diferencias permanentes positivas	13.131.277,11	3.551.711,03
(-) Diferencias permanentes negativas	(5.622.979,72)	(19.926.806,71)
(+) Diferencias temporarias positivas	488.499,82	3.055.342,58
(-) Diferencias temporarias negativas	(7.690.927,71)	--
Suma de Bases Imponibles	(5.799.263,77)	(3.020.895,24)

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Euros			
	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	866.909,55	2.448.150,90	8.169.351,14	4.670.271,25
Adiciones	1.100.536,93		854.864,00	157.062,23
Traspaso		(226.019,68)		
Compensación			(8.157.305,59)	(2.379.182,58)
Reversiones	(854.864,00)	(516.877,23)	--	--
Pagos			--	--
Saldo final	1.112.582,48	1.705.253,99	866.909,55	2.448.150,90

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.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

15.1) Adiciones

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 corresponde con el registro de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. por la posible responsabilidad frente a un tercero por opción a la resolución de un contrato de arrendamiento sobre el activo de su propiedad, así como de recibir una indemnización 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 decimosegundo año, no existirá derecho por el arrendatario a recibir cantidad alguna en concepto de indemnización. Adicionalmente el Grupo Nyesa ha reconocido 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.

Las adiciones por importe de 855 miles de euros registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 sobre el epígrafe de “Provisiones no corrientes”, se correspondieron con el registro estimado de posibles responsabilidades frente a una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, con reclamación de daños y perjuicios, por parte de Grupo Liberbank, por cuantía de 4.071 miles de euros, este procedimiento fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia Nº 37 de Madrid, si bien posteriormente se alcanzó un acuerdo extrajudicial que conllevó la reversión de la provisión, como se indica en el apartado 15.4.

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

15.2) Traspasos

El Grupo Nyesa ha registrado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 traspasos por importe de 226 miles de euros al epígrafe de acreedores comerciales. No existen traspasos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

15.3) Compensaciones

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han registrado compensaciones. Las compensaciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 trajeron causa en el entorno de la Propuesta de Modificación de Convenio, la Sociedad ejecutó una ampliación de capital por compensación de créditos, de los cuales 10.537 miles de euros correspondían a la rúbrica de “Provisiones corrientes y no corrientes”.

15.4) Reversiones



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Tras 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 acuerdo transaccional con calendario de pago para satisfacer los honorarios pendientes de pago en el procedimiento concursal frente a la Administración concursal en su condición de administradores. En consecuencia, 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 cotas e intereses sobre la rúbrica de *“provisiones corrientes”*.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han registrado reversiones sobre la rúbrica de *“provisiones no corrientes”* y *“provisiones corrientes”*.

15.3) Pagos

No se han registrados pagos durante los ejercicios 2022 y 2021.

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2022 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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	1.828
Otros derechos de cobro	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	25	4	888	940	1.857

	miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
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
SHOEN GROUP, S.L.	12	-
AIRPORTSWEETS, S.L.	932	-
ARANCOR CAPITAL, S.L.	8	-
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
OLAF Y RUBI, S.L.	13	-
INSTITUTO EUROPEO PARA EMPRENDIMIENTO SL	2	2
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	2	2
DOMUS ATENEA, S.L.	-	4
GBH HOTELES, S.L.	-	85
Total, saldos por operaciones de préstamos	1.857	979

Estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 por importe de 887 miles de euros (887 miles de euros al cierre del periodo anterior).

El Grupo Nyesa ha reconocido en proceso de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. un préstamo hipotecario como hipotecante no deudor sobre el activo denominado "Centro Deportivo La Garena" por importe de 932 miles de euros frente a la sociedad Airportsweet, S.L., (sociedad deudora vinculada al accionista significativo D. José Antonio Bartolomé Nicolás). El préstamo hipotecario fue concedido por la entidad prestamista denominada "Quadriga Funds SCA SICAV SIF" por un importe total de 1.370 miles de euros, de los cuales la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. es hipotecante no deudor por importe de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

932 miles de euros registrado sobre “*Otros pasivos financieros corrientes*”. La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 18 de enero de 2024 y tiene una retribución fija anual de 11% de interés.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 constan las siguientes deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(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	miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
ACCIONISTA RUSLAN EL DAROV	(1.202)	(339)
ACCIONISTA GRUPO SHOEN GROUP	(3.098)	-
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(641)	(403)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(39)	(38)
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(1)	(1)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
OLAF Y RUBI, S.L.	(11)	(19)
ARANCOR CAPITAL, S.L.	(500)	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(5.599)	(907)

El Grupo tiene reconocido a 31 de diciembre de 2022 disposiciones por importe de 493 miles de euros sobre una línea de crédito concedida por la sociedad Torres Los Barrios, S.L. (por un importe máximo de 1.500 miles de euros) sociedad vinculada a los accionistas significativos don José Antonio Bartolomé Nicolás y don Liberto Campillo Molina. Adicionalmente la sociedad Torres los Barrios, S.L. adquirió un derecho de crédito por importe de 145 miles de euros frente a la Sociedad que consta registrado al cierre del ejercicio 2022.

Por otro lado, la sociedad ha renovado en el presente ejercicio 2022 un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov. Cabe mencionar que en el marco de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

capitalizar la totalidad del 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. Este crédito forma parte del acuerdo social de ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos aprobado la pasada Junta General de Accionista y actualmente se encuentra pendiente de inscripción a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

Por último cabe mencionar que la Sociedad cancelará créditos con parte vinculada por importe de 4.800 miles de euros, una vez quede inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social elevado a publico consistente en una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por un importe total de 6.020 miles de euros.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos por prestación de servicios	60	90
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	149	-
Ingresos financieros	7.691	3
Coste de venta de activos inmobiliarios	(160)	-
Gastos por prestación de servicios recibidos	(27)	(20)
Gastos financieros	(638)	(13)
Total	7.075	60

31.12.2022	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	-	-	60	-	60
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	-	-	-	149	149
Ingresos financieros	7.691	-	-	-	7.691
Coste de venta de activos inmobiliarios	-	-	-	(160)	(160)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(27)	-	-	-	(27)
Gastos financieros	-	(636)	-	(2)	(638)
Gastos e Ingresos	7.664	(636)	60	(13)	7.075



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

31.12.2021	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	30	-	60	-	90
Ingresos financieros	-	3	-	-	3
Gastos por prestación de servicios	(15)	(5)	-	-	(20)
Gastos financieros	(1)	(12)	-	-	(13)
Gastos e Ingresos	14	(14)	60		60

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados el ejercicio 2022 son 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 comercialización de viviendas 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 ha reconocido 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 ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.691 miles de euros.
- Los Gastos financieros registrados corresponde 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 ha novado en el presente ejercicio, un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov, que ha implicado 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 31 de diciembre de 2022 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. Si bien, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados se encuentra pendiente de inscripción.

- El Grupo ha reconocido 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	
	31.12.2022	31.12.2021
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 ejercicio 2022 fue la aprobada por la Junta General Extraordinaria 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 existe un contrato de Alta Dirección que prevé indemnización de 2 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Dietas del Consejo de Administración	129.600,00	162.500,00
Sueldos y otras remuneraciones	249.544,94	260.780,99
Total	379.144,94	423.280,99

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.

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

Por último, a 31 de diciembre de 2022, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 53 miles de euros (77 euros en 2021).

16.5) Otra información referente al Consejo de Administración

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

Michel Lallement

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 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, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A.

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

Don Antonio Sainz 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%	Administrador
SONRIONANSA, S.L.	15%	Administrador
SAINT ANDREWS CATABRIAN ORGANIC AQUACULTURE, S.L.	30%	Administrador
RODECAN, S.L.	25%	Administrador
INSTITUTO EUROPEO PARA EL EMPRENDIMIENTO, S.L.	60%	Administrador
INSTITUTO EUROPEO PARA LA INNOVACIÓN Y EL EMPRENDIMIENTO BUSINESS SCHOOL, SL	25%	Administrador
TECNOTOPICA, S.L.	50%	Administrador
NOT WITHOUT YOU HOLDING, S.L.U.	40%	Administrador
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	75%	Administrador
EXPLOTACIONES AGROPECUARIA RUCANDIO, S.L.	75%	Administrador
CALDEUM SERVICIOS INTEGRALES SL	50%	Presidente del Consejo

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

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

	euros 31 de diciembre de 2022
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(7.826.615,37)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.668.289
Número medio de acciones ordinarias en circulación	995.668.289
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,01)

17.2) Diluidas

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

	euros 31 de diciembre de 2022
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(7.826.615,37)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.688.289
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,01)

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.545
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	96
Ejercicio 2018	651
Ejercicio 2019	103
Ejercicio 2020	259
Ejercicio 2021	2.926
Total	200.506



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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	257
Ejercicio 2021	2.883
Total	199.916

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

NOTA 19. RESULTADO DE EXPLOTACION

El detalle y composición del resultado de explotación a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	Dic-22	Dic-21
+ Importe neto de la cifra de negocio	6.244.706,35	2.713.671,62
+/- Otros ingresos de la explotación	311.919,33	208.460,31
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	6.556.625,68	2.922.131,93
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(3.534.700,63)	(156.351,27)
- Aprovisionamientos	(1.195.202,12)	(58.101,72)
+/- Gastos de personal	(2.244.974,65)	(1.820.596,58)
- Otros gastos de explotación	(2.777.835,41)	(2.179.816,88)
+/- Dotación a la amortización	(182.066,92)	(5.142,76)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(8.812.111,76)	(2.318.042,70)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(430.606,06)	-
+/- Otros resultados	1.608.880,22	(950.381,14)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(17.568.617,33)	(7.488.433,06)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(11.011.991,65)	(4.566.301,12)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 6.557 miles de euros en el ejercicio 2022 frente a los 2.922 miles de euros del ejercicio anterior.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2022 los conforman principalmente: (i) la comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 3.259 miles de euros (210 miles de euros en 2021); (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.826 miles de euros (1.617 miles de euros en 2021); y (iii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 824 miles de euros (783 miles de euros en 2021).

19.2) Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y las iniciales, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado por importe de 3.535 miles de euros (156 miles de euros en 2021) representa el coste de venta de las existencias entregadas.

19.3) Otros resultados

A continuación, se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación, a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Miles de euros	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos		
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	1.202	14
Otros	577	16
Acuerdo de resolución de deudas en Costa Rica	--	--
Acuerdos judiciales favorables	--	--
Total, Ingresos	1.779	30
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(19)	(5)
Provisiones por responsabilidades	(150)	(965)
Regularización saldos	--	--
Otros	(1)	(10)
Total, Pagos	(170)	(980)
Otros Resultados	1.609	(950)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Durante el ejercicio se ha registrado sobre el epígrafe “Otros resultados” los siguientes ingresos excepcionales:

- Tras acuerdo transaccional con el Grupo Cajamar para la devolución de 50 activos defectuosos, El Grupo Nyesa reconoció un ingreso excepcional por perjuicios ocasionados por importe de 517 miles de euros.
- Tras acuerdo extrajudicial frente a los representantes legales de la Administración Concursal, El Grupo Nyesa dio de baja por exceso una provisión por posibles responsabilidades futuras que fue reconocida en el ejercicio anterior por importe de 516 miles de euros.
- Tras acuerdo extrajudicial frente a dos sociedades del Grupo Liberbank frente a una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, El Grupo Nyesa dio de baja por exceso una provisión por posibles responsabilidades reconocidas en el ejercicio anterior por importe de 885 miles de euros

Con relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 por importe de 170 miles de euros se corresponde:

- En el registro de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. por la posible responsabilidad frente a un tercero por opción a la resolución de un contrato de arrendamiento sobre el activo de su propiedad, así como de recibir una indemnización 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 decimosegundo año, no existirá derecho por el arrendatario a recibir cantidad alguna en concepto de indemnización, registrado como ajuste de homogenización previo a la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L.
- El reconocimiento de una provisión por responsabilidad frente a terceros, de un posible incumplimiento sobre una obligación de pago frente a la sociedad GEM capital SAS, EL Grupo Nyesa ha reconocido dicha provisión por importe de 150 miles de euros.
- El Grupo ha reconocido gastos por sanciones y recargos por importe acumulado de 20 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 se registró sobre el epígrafe “Otros resultados”, por un lado, ingresos por exceso de provisiones avales de empresas del Grupo por importe de 14 miles de euros y cobro de deudas antiguas de algunos arrendamientos. Por otro lado, gastos por resolución extrajudicial por valor de 80 miles de euros, más unas costas de 30 miles de euros, así como una provisión por responsabilidad ante la demanda interpuesta por Liberbank por importe de 855 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo reconoció gastos por sanciones y recargos asciende a 4 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en miles de euros)	Dic-22	Dic-21
+ Ingresos financieros	5.577	19.138
- Gastos financieros	(1.902)	(4.374)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13	101
+/- Diferencias de cambios	--	--
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	3.688	14.865

El resultado financiero del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 3.688 miles de euros (14.865 miles de euros en 2021). Esto se debe 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% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros. Adicionalmente se han registrado los efectos financieros del convenio de acreedores (espera y quita) por importe de 726 miles de euros y los efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 1.647 miles de euros.

El “Gasto financiero” lo conforman principalmente las siguientes partidas:

- Diferencial financiero negativo por novación de contrato de préstamo con partes vinculadas por importe de 636 miles de euros.
- Intereses devengados y pagados sobre el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 246 miles de euros (121 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).
- Intereses devengados por importe de 724 miles de euros derivado de un contrato de línea de capital suscrito entre la Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

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

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 31 de diciembre de 2022; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2022 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

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

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 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31/12/2022	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	3.259.194,89	824.270,25	335.196,21	1.826.045,00	--	6.244.706,35
Otros Ingresos de Explotación	206.390,74	--	3.924,59	101.604,00	--	311.919,33
Total, Ingresos de la Explotación	3.465.585,63	824.270,25	339.120,80	1.927.649,00	-	6.556.625,68
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.534.700,63)	-			-	(3.534.700,63)
Aprovisionamientos	(435.709,48)	--	(647.365,64)	(112.127,00)		(1.195.202,12)
Gastos de personal	-	-	(219.019,48)	(1.123.207,00)	(902.748,17)	(2.244.974,65)
Otros Gastos Explotación	(44.861,18)	(559.695,13)	(151.967,26)	(817.596,52)	(1.203.715,32)	(2.777.835,40)
Amortizaciones	-	-	(176.542,10)	24.736,00	(30.260,82)	(182.066,92)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.932,68	(6.714.230,04)	(2.795.481,90)	1.263.113,52	(569.446,02)	(8.812.111,76)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		(430.606,06)				3.091.960,06
Otros resultados	42.387,26	517.401,74	13.220,69	(375,00)	1.036.245,53	658.880,22
Total, Gastos de la Explotación	(3.968.951,35)	(7.187.129,49)	(3.977.155,69)	(765.456,00)	(1.669.924,80)	(17.568.617,33)
Resultado de Explotación	(503.365,72)	(6.362.859,24)	(3.638.034,89)	1.162.193,00	(1.669.924,80)	(11.011.991,65)
+ Ingresos Financieros	-	-	5,82	26.668,41	5.550.371,20	5.577.045,43
- Gastos Financieros	-	--	(10.218,76)	--	(1.891.547,91)	(1.901.766,67)
Diferencias de cambio	--	--	2,82	--	--	2,82
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	--	--	12.615,18	12.615,18
Resultado Financiero	-	--	(10.210,12)	26.668,41	3.671.438,47	3.687.896,76
+ Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	--		--	--	--
- Diferencia negativa de consolidación	--	1.136.491,24	82.470,39	--	--	1.218.961,63
Resultados antes de Impuestos	(503.365,72)	(5.226.368,00)	(3.565.774,62)	1.188.861,41	2.001.513,67	(6.105.133,27)
Activos del segmento	3.161.378,25	24.416.000,02	4.500.000,00	15.991.784,27	6.581.095,51	54.650.258,05
Pasivos del segmento	--	(20.995.420,68)	(992.666,40)	(947.826,31)	(29.253.711,04)	(52.189.624,43)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 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 auditoria ejercidos por Moore Ibérica de auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos preliminares para la revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2022 ascienden a 80 miles de euros.

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

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

	Número de personas					
	31.12.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	1	5	6	--	3	3
Responsable de departamento	2	3	5	1	4	5
Técnicos	13	17	30	5	13	18
Auxiliares	14	28	42	16	26	42
Total	30	53	83	22	46	68

El incremento del personal medio al cierre del ejercicio con respecto al personal medio de ejercicio anterior trae causa en la incorporación al Grupo de la sociedad Ejido Hotel, S.A. y su capital humano.

NOTA 23. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Las combinaciones de negocios por las cuales el Grupo adquiere el control de una entidad se contabilizan por el método del coste de adquisición, calculándose el fondo de comercio como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, los intereses minoritarios y el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida medidos a valor razonable.

En el caso de que la diferencia entre estos conceptos sea negativa, se registra un ingreso en el estado del resultado integral consolidado.

Para la elaboración de la combinación de negocios se han tomado los valores de los informes de valoración emitidos por los expertos designados por el registro mercantil, ya que son los que han utilizado los administradores para la propuesta de acuerdos. En caso de existir diferencias



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

significativas, los administradores han optado por tomar la valoración más baja.

- Los Informes de valoradores independientes que sustenta esta operación se relacionan a continuación:

Para la aportación de Ejido Hotel, S.A.

- Informe especial de experto independiente sobre las Acciones de “Ejido Hotel, S.A.” elaborado EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 4 de enero de 2022, ratificado el 4 de abril de 2022.
- Informe de Valoración del 100% de las Acciones de “Ejido Hotel, S.A.” elaborado a solicitud de la Sociedad por VALTEC, S.A. (VALTECSA), de fecha 1 de julio de 2021.

Ambas valoraciones se fundamentaron en una metodología objetiva y generalmente aceptada, el método denominado “Triple NAV” (Net Asset Value), usualmente empleado para valorar empresas que poseen activos susceptibles de valoración individualizada.

Para la aportación de Inversiones Catania y Palermo, S.L

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Inversiones Catania y Palermo, S.L” elaborado EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 4 de enero de 2022, ratificado el 4 de abril de 2022.
- Informe de Valoración del 100% de las Participaciones de “Inversiones Catania y Palermo, S.L” elaborado a solicitud de la Sociedad por VALTEC, S.A. (VALTECSA), de fecha 6 de julio de 2021.

Ambas valoraciones se fundamentaron igualmente en el método denominado “Triple NAV” (Net Asset Value).

Para la aportación de Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L.

- Informe especial de experto independiente sobre las Participaciones de “Exit-4” elaborado UHY FAY AND CO AUDITORES CONSULTORES, S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art. 67 LSC, de fecha 26 de mayo de 2022. Esta valoración se fundamentó en el método NAV (Net Asset Value).



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Informes de tasaciones sobre inmuebles efectuadas por Krata, S.A e Instituto de valoraciones, S.A. en el marco de ampliación por la incorporación de la compañía Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L. Estas tasaciones se realizaron de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de abril de 2003. Estas tasaciones se han realizado entre los tres meses anteriores al 4 de abril de 2022.

A este respecto, en fecha 30 de junio de 2022 se celebró Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que, entre otros, se aprobaron los siguientes acuerdos:

- a) Un aumento de Capital Social de la compañía 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. Esto implica un aumento del Capital Social en 1.757.050,66 euros y un aumento de la prima de emisión de 3.514.101,32 euros.

La sociedad “Ejido Hotel, S.A.” cuenta como elemento principal con un inmovilizado material que se trata del HOTEL EJIDO (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en Calle Mónaco, nº8, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

- b) Aprobación de una ampliación de Capital social de la compañía 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. Esto implica un aumento del Capital Social en 833.065,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 1.666.130,00 euros.

La sociedad “Inversiones Catania y Palermo, S.L” tiene como activo principal 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. Cuenta con un sótano destinado a garajes de uso tanto vinculado como



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

libre del centro. Este activo se encuentra arrendado en la actualidad.

- c) 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. Esto implica un aumento del Capital Social en 1.244.232,00 euros y un aumento de la prima de emisión de 2.488.464,00 euros.

La sociedad “Exit-4” es tenedora de una amplia cartera de activos inmobiliarios compuesta principalmente por suelos urbanos.

Estos acuerdos se enmarcan en la política de crecimiento por el que apuesta el Consejo de Administración de la Sociedad, órgano que considera esencial potenciar el patrimonio de la compañía con la entrada de nuevos activos inmobiliarios que conlleve la ampliación y diversificación de su cartera, y a la par favorezca el cumplimiento de su Plan de Negocio con mayores garantías.

Los acuerdos descritos se ejecutaron mediante escritura otorgada el 11 de julio de 2022 que fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de septiembre de 2022.

La compañía ha valorado los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables, en función de las valoraciones que se han realizado por los expertos independientes. La información sobre la combinación de negocios de cada acuerdo se muestra a continuación:

Acuerdo por la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A.:

Euros	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inmovilizado intangible	36,00	-	36,00
Inmovilizado material	1.470.762,64	6.001.261,36	7.472.024,00
Existencias	15.519,15	-	15.519,15
Activos impuestos diferidos	52.034,01	-	52.034,01
Otros activos	375.954,01	-	375.954,01
Deudas con entidades de créditos	(787.901,30)	-	(787.901,30)
Acreedores comerciales	(128.340,14)	-	(128.340,14)
Otros pasivos	(37.003,22)	-	(37.003,22)
Pasivos por impuestos diferido	-	(1.500.315,34)	(1.500.315,34)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

TOTAL, ACTIVOS NETOS	5.462.007,17
CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA a VR	5.379.536,78
DIFERENCIA NEGATIVA CONSOLIDACIÓN	82.470,39

Acuerdo por la incorporación de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L.:

Euros	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	1.487.587,87	3.522.566,13	5.010.154,00
Existencias	4,43	-	4,43
Otros activos	964.926,49	-	964.926,49
Otros pasivos financieros	(931.940,00)	-	(931.940,00)
Provisiones	-	(950.000,00)	(950.000,00)
Acreedores comerciales	(64.236,65)	-	(64.236,65)
Pasivos por impuestos diferido	-	(643.141,53)	(643.141,53)
TOTAL, ACTIVOS NETOS			3.385.766,74
CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA a VR			2.249.275,50
DIFERENCIA NEGATIVA CONSOLIDACIÓN			1.136.491,24

Acuerdo por la incorporación de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L.:

Euros	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Existencias	422.369,87	3.310.326,13	3.732.696,00
Otros activos	4.217,56	-	4.217,56
Acreedores comerciales	(49.108,87)	-	(49.108,87)
Otros pasivos	(70.242,78)	-	(70.242,78)
Pasivos por impuestos diferido	-	(827.581,53)	(827.581,53)
TOTAL, ACTIVOS NETOS			2.789.980,38
CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA a VR			3.359.426,40
FONDO DE COMERCIO			(569.446,02)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre a 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de Estados Financieros Intermedios Consolidados, son los siguientes:

- En fecha 10 de febrero La Sociedad comunica la decisión de mutuo acuerdo con el Grupo Empresarial Scapital, S.L., de no consumir el aumento de capital mediante aportación no dineraria consistente en 1.931 participaciones sociales de la sociedad ELIA OIL COMPANY, S.L. (titularidad de Grupo Empresarial Scapital, S.L.), aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 30 de junio de 2022. Dicho acuerdo se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Como consecuencia de este desistimiento, queda sin efecto ni valor alguno el acuerdo de ampliación de capital de la Sociedad por un importe nominal de 2.317.287,66 euros, más una prima de emisión de 4.634.575,32 euros, lo que hacían un total de 6.951.862,98 euros, que hubiera supuesto la emisión y puesta en circulación de 231.728.766 acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2022



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración del Grupo se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

El Grupo ha desarrollado su actividad durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 en las siguientes áreas o segmentos:

Área Inmobiliaria: En la actualidad dicha área está centrada en el desarrollo de la actividad de gestión de activos mediante prestación servicios de gestión de suelos y promoción inmobiliaria (comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros).

Tras la incorporación al Grupo de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y consultoría de empresas, S.L., durante el ejercicio 2022 esta Área Inmobiliaria ha estado conformada por: (i) la cartera Laino (activos finalistas); (ii) 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 aportados por la combinación de negocio de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y Consultaría de Empresas, S.L.; (iii) finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios); y (iv) solar de uso residencial localizado en Mérida.

Por otro lado, la Sociedad y su Grupo siguen analizando operaciones al objeto de incorporar a su proyecto empresarial, socios, inversores y proyectos inmobiliarios que contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio. Este hecho se ha podido plasmar en la suscripción de un contrato de inversión con los socios de la sociedad Henara Gestora Global, S.L, gestora de cooperativas de viviendas con una dilatada experiencia, que actualmente está gestionando proyectos con unos ingresos previstos superiores a 15 millones de euros en honorarios de gestión a cooperativas, en el plazo de los próximos tres ejercicios, en desarrollos ubicados en Madrid y Ciudad Real. La Sociedad considera esta operación de gran valor estratégico, por las valiosas sinergias que pueden generarse con la integración de esta gestora en el Grupo Nyesa, y supone un nuevo paso en el proceso de incorporación a la Sociedad de socios, inversores y proyectos que contribuyan a consolidar el desarrollo de su negocio y generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), y durante el ejercicio 2022 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) viviendas dispuestas para el alquiler (Cartera Cajamar); (ii) oficinas y locales en renta (Torre de Hércules); y (iii) los activos hoteleros Posidonia y Caballito de Mar (hasta la desinversión de este último que se describe en la Nota 6)

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

Prestación de servicios hoteleros: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En el presente ejercicio, el Grupo ha reforzado esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado HOTEL EJIDO (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en Calle Mónaco, nº8, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2022 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenido de: (i) formalizaciones de venta de 93 unidades inmobiliarias finalistas; (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 824 miles de euros, (iii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.826 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 6.245 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

El Balance Consolidado del Grupo Nyesa ha disminuido ligeramente hasta los 54.650 miles de euros durante el ejercicio terminado 2022, principalmente como consecuencia de la caída de valor registrada sobre la cartera inmobiliarias al cierre del ejercicio.

Los gastos de estructura para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se sitúan en 6.218 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 2.245 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo) y el gasto de personal agregado por las sociedades incorporadas al Grupo destacando el impacto del generado por la sociedad Ejido Hotel, S.A.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El diferencial financiero neto del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 3.688 miles de euros, fundamentalmente se debe 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% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros.

El resultado Global consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 7.827 miles de euros de pérdidas y 9.809 miles de euros de beneficios, respectivamente.

2. Evolución previsible de los negocios

▪ Área Inmobiliaria

La primera mitad del ejercicio 2022 se inició con un significativo interés comprador, tanto en la demanda nacional como internacional. Con posterioridad, esa euforia compradora pasó a una etapa más prudente en lo que afecta a la demanda. La influencia generada por los cambios en las políticas crediticias de las entidades financieras, el incremento paulatino de los tipos de interés referenciados al Euribor, así como la incertidumbre globalizada en las cadenas de suministros y en los mercados de materias primas y el incremento de la inflación, han generado un entorno negativo para el desarrollo del mercado inmobiliario.

Por otro lado, cabe destacar que la producción de obra nueva no ha llegado a los niveles previamente estimados. La falta de mano de obra cualificada y la ausencia de seguridad jurídica son parte de los motivos macroeconómicos que tienen una influencia significativa en la evolución de obra nueva en el mercado residencial.

No por ello, el equipo gestor en su afán de generar la confianza necesaria y un mayor dinamismo al mercado ha suscrito un contrato de inversión con los socios de la sociedad Henara Gestora Global, S.L, gestora de cooperativas de viviendas con una dilatada experiencia, que actualmente está gestionando proyectos con unos ingresos previstos superiores a 15 millones de euros en honorarios de gestión a cooperativas, en el plazo de los próximos tres ejercicios, en desarrollos ubicados en Madrid y Ciudad Real.

▪ Área Patrimonial

El mercado de alquiler residencial sigue tensionado por el desequilibrio entre la oferta y la demanda, esta situación se acentúa en las grandes urbes, la vivienda de obra nueva tiene una demanda importante que cubrir, tanto para el sector residencial como para otras nuevas necesidades que se están consolidando en el mercado residencial, como puede ser el “*built to rent*”, residencias para estudiantes o de producto diseñados para cubrir las necesidades del público senior nicho que fuertemente se está desarrollado tanto en la



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

oferta nacional como internacional. Y por último destacar igualmente el impacto positivo sobre productos diseñados para cubrir las necesidades de residencia vacacional.

En este sentido, la Dirección del Grupo va a continuar en su búsqueda para identificar y viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital, en la medida que supondría la incorporación de nuevos activos patrimoniales al Grupo, e idealmente en renta.

Presumiblemente esta Área también podría verse reforzada durante el ejercicio 2023 en el caso de que prospere alguna de las líneas de negociación que actualmente están abiertas con dos operadores hoteleros de primer nivel, para suscribir un contrato de arrendamiento o gestión para el activo recientemente incorporado al Grupo, Ejido Hotel.

▪ **Área Internacional**

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

▪ **Nuevas líneas de negocio (prestación de servicios hoteleros)**

El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En este entorno, el equipo gestor continúa analizando distintos proyectos de inversión, en su afán por diversificar sus líneas de actividad históricamente desarrolladas. En el presente ejercicio, el Grupo ha reforzado esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en Calle Mónaco, nº8, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular, si bien, como se ha indicado anteriormente, la voluntad del Grupo es suscribir un contrato de arrendamiento o gestión con un operador hotelero de reconocido prestigio.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el ejercicio 2022, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS		
euros	31.12.2022	31.12.2021
Importe Neto de la cifra de negocio	6.244.706,35	2.713.671,62
Resultado de la explotación	(11.011.991,65)	(4.566.301,12)
Resultados financieros	3.687.896,76	14.865.158,98
Resultado neto	(7.828.464,56)	9.811.146,89

a. Resultado de Explotación

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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		Dic-22	Dic-21
+	Importe neto de la cifra de negocio	6.244.706,35	2.713.671,62
+/-	Otros ingresos de la explotación	311.919,33	208.460,31
+/-	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	6.556.625,68	2.922.131,93
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	(3.534.700,63)	(156.351,27)
-	Aprovisionamientos	(1.195.202,12)	(58.101,72)
+/-	Gastos de personal	(2.244.974,65)	(1.820.596,58)
-	Otros gastos de explotación	(2.777.835,41)	(2.179.816,88)
+/-	Dotación a la amortización	(182.066,92)	(5.142,76)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(8.812.111,76)	(2.318.042,70)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(430.606,06)	-
+/-	Otros resultados	1.608.880,22	(950.381,14)
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(17.568.617,33)	(7.488.433,06)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(11.011.991,65)	(4.566.301,12)

b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2022 y 2021:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		Dic-22	Dic-21
+	Ingresos financieros	5.577.045,43	19.137.941,03
-	Gastos financieros	(1.901.766,67)	(4.373.650,82)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.615,18	100.868,77
+/-	Diferencias de cambio	2,82	--
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
=	RESULTADO FINANCIEROS	3.687.896,76	14.865.158,98

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)				
	Ejercicio 2022	var. % 2022 - 2021	var. 2022 - 2021	Ejercicio 2021
Deuda financiera no corriente	26.640.826,81	(14%)	(3.628.842,32)	30.269.669,13
Deudas financiera corriente	9.735.940,82	(57%)	(5.586.097,67)	15.322.038,49
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	36.376.767,63	(35%)	(9.214.939,99)	45.591.707,62
Tesorería y equivalentes	137.487,62	(48%)	(65.531,35)	203.018,97
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	36.239.280,01	(42%)	(9.149.408,64)	45.388.688,65

La variación registrada sobre “Deuda financiera neta” viene motivada 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% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros. Adicionalmente se han registrado los efectos financieros del convenio de acreedores (espera y quita) por importe de 726 miles de euros y los efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 1.647 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

▪ **Riesgos e incertidumbres asociados al incumplimiento del convenio de acreedores que comprometen su viabilidad**

Tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022, el Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 31.502 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.

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 16.534 miles de euros (24.235 miles de euros al cierre del ejercicio anterior) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	-	205.217,93	165.107,21
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.984,87	62.190,88
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716,24	980.501,29	334.956,95
Empresas del grupo y asociadas	-	4.943.855,85	567,97
Provisiones (*)	-	13.159,95	-
Total	3.085.716,24	12.885.719,89	562.823,01

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	1.288.572
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	1.288.572
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	1.288.572	1.932.858	1.932.858	3.221.430	3.221.430
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	1.288.572	1.932.858	1.932.858	3.221.430	3.784.253
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

Si bien, tras la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos aprobada en la pasada Junta General de Accionistas que actualmente se encuentra pendiente de inscripción, la deuda concursal acumulada se verá reducida en 4.795 miles de euros.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 719 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal, y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

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

La deuda del Grupo a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados, y con posterioridad por tanto a la ejecución de la última ampliación de capital por compensación de créditos, que se encuentra vencida e impagada asciende a 6.334 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.054 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 3.280 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados es el siguiente:

1. Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 708 miles de euros.
2. Deudas frente acreedoras y proveedores corrientes por importe de 1.848 miles de euros.
3. Deuda frente a la firma internacional GEM Capital SAS por intereses devengados por importe de 724 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.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, parte de estas deudas contra la masa se encuentra incurso en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales interpuesta por los Administradores Concursales (AEAT y PwC) por impago de los honorarios devengados en el procedimiento concursal en su condición de administradores. A este respecto, en fecha 30 de diciembre de 2022, la sociedad llegó a un acuerdo con dicha Administración Concursal estableciendo un calendario de pagos para la cancelación de la deuda vencida y exigible pendiente por honorarios devengados en la fase común del convenio de acreedores. Este acuerdo se materializó con el pago por parte de la Sociedad de 500 miles de euros, y el compromiso de cancelar a razón de 150 miles de euros mensuales la totalidad de la deuda exigible.

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

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 en 4.080 miles de euros y 16.085 miles de euros negativos respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores y las restricciones de crédito que ha soportado el sector inmobiliario y en especial la compañía.

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

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

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

Análisis volatilidad Acciones (NYSE) Nyesa Valores Corporación, S.A.					
	2018	2019	2020	2021	2022
Volatilidad	136,96%	41,07%	106,47%	60,71%	63,17%

Fuente: Página web Rankia



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4. 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.

5. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 31 de diciembre de 2022.

6. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Número de personas					
	31.12.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	1	5	6	--	3	3
Responsable de departamento	2	3	5	1	4	5
Técnicos	13	17	30	5	13	18
Auxiliares	14	28	42	16	26	42
Total	30	53	83	22	46	68

7. 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.

8. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	31.12.2022	31.12.2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	175	185
Ratio de operaciones pagadas	46	48
Ratio de op. pendientes de pago	509	261
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	6.357.138	6.729.239
Total, Pagos pendientes	2.635.014	6.931.814



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022
de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 27 de febrero de 2023, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2022 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 76.

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