

**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
30 de junio de 2024.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2024.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2024.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ÍNDICE	Pág.
<i>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</i>	<i><u>5</u></i>
<i>CUENTA DE RESULTADOS</i>	<i><u>7</u></i>
<i>ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES</i>	<i><u>8</u></i>
<i>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....</i>	<i><u>9</u></i>
<i>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</i>	<i><u>10</u></i>
<i>NOTAS EXPLICATIVAS</i>	<i><u>11</u></i>
<i>INFORME DE GESTIÓN</i>	<i><u>51</u></i>

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y AL 31
DE DICIEMBRE DE 2023
 (Expresados en euros)

ACTIVO	nota	30.06.2024	31.12.2023
I. Inmovilizado material	5	3.408.713,32	3.506.105,28
II. Inversiones inmobiliarias	6	20.396.170,65	20.396.170,65
IV. Otros activos intangibles	4	2.632.877,77	2.633.319,53
V. Activos financieros no corrientes	10	138.579,84	137.410,31
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		440.004,70	440.144,48
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		27.016.346,28	27.113.150,25
II, Existencias	7	8.403.298,75	8.395.552,11
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.448.710,82	2.874.027,75
III. Otros activos financieros corrientes	10	504.799,61	495.838,30
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		173.076,69	173.901,07
V. Otros activos corrientes		115.002,84	244.667,37
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	277.528,13	139.903,80
Subtotal, activos corrientes		11.922.416,84	12.323.890,40
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta		-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		11.922.416,84	12.323.890,40
TOTAL, ACTIVO (A+B)		38.938.763,12	39.437.040,65

**Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados
 financieros intermedios resumidos consolidados**



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL
 30 DE JUNIO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	30.06.2024	31.12.2023
I. Capital	13.1	15.976.391,70	15.976.391,70
II. Prima de emisión	13.2	8.697.280,22	8.697.280,22
III. Reservas	13.3	(36.802.443,45)	(23.287.467,73)
IV. Ganancias acumuladas	13.4	(1.262.302,58)	(13.503.761,83)
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		(1.262.302,58)	(13.503.761,83)
V. Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII. Otros ajustes por valoración	13.6	9.177.914,98	9.193.066,88
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(4.213.159,13)	(2.924.490,76)
X. Intereses minoritarios	13.7	729.892,93	753.480,04
C) TOTAL, PATRIMONIO NETO		(3.483.266,21)	(2.171.010,72)
II. Deudas con entidades de crédito	11	7.646.998,64	18.323.345,11
III. Otros pasivos financieros	10	896.910,43	1.938.983,72
IV. Pasivos por impuestos diferidos		3.560.943,75	3.560.943,75
V. Provisiones	15	1.163.245,34	1.461.601,59
VI. Otros pasivos no corrientes	14	1.210.517,76	1.201.166,49
D) PASIVOS NO CORRIENTES		14.478.615,92	26.486.040,66
III. Deudas con entidades de crédito	11	11.224.776,69	280.983,32
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	2.029.740,63	1.847.270,86
V. Otros pasivos financieros	10	6.463.808,31	5.966.729,65
VII. Provisiones	15	3.006.214,27	1.659.583,47
VIII. Otros pasivos corrientes	14	5.218.873,51	5.367.443,41
Subtotal, pasivos corrientes		27.943.413,41	15.122.010,71
E) PASIVOS CORRIENTES		27.943.413,41	15.122.010,71
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		38.938.763,12	39.437.040,65

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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 PERIODO TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2024 Y 2023**

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	1.724.589,55	1.709.334,99
+/- Otros ingresos de la explotación	19.1	334.978,51	57.822,62
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		2.059.568,06	1.767.157,61
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	-	(126.000,00)
- Aprovisionamientos		(91.743,48)	(69.458,70)
- Gastos de personal		(1.177.926,76)	(1.118.401,12)
+/- Otros gastos de explotación		(1.223.300,26)	(909.368,38)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(103.472,14)	(47.092,87)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(280.431,88)
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E ^a consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		18.581,62	201.826,56
+/- Otros resultados	19.3	(220.085,26)	(15.715,64)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(2.797.946,29)	(2.364.642,03)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(738.378,22)	(597.484,42)
+ Ingresos financieros	20	61,12	15.956,33
- Gastos financieros	20	(523.300,80)	(637.430,36)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
+/- Diferencias de cambio		(44,83)	2,64
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
= RESULTADO FINANCIERO		(523.284,51)	(621.471,39)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.261.662,73)	(1.218.955,81)
+/- Impuesto sobre beneficios		(16.962,03)	(16.744,07)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.278.624,76)	(1.235.699,88)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(1.278.624,76)	(1.235.699,88)
+/- Intereses minoritarios		16.322,17	2.004,68
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(1.262.302,58)	(1.237.704,56)
<i>Resultado básico por acción (euros)</i>		(-)	(-)
<i>Resultado diluido por acción (euros)</i>		(-)	(-)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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
PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023.**

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2024	30.06.2023
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(1.278.624,76)	(7.828.464,56)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		(15.151,90)	1.244.700,00
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		(15.151,90)	1.244.700,00
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:		-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
TOTAL, INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		(1.293.776,66)	(6.583.764,56)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(1.310.098,83)	(6.585.613,75)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		16.322,17	(1.849,19)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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 PERIODO TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2024 Y 2023.**

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9.956.882,89	6.518.391,02	(23.870.396,71)	9.126.434,42	-	729.322,00	2.460.633,62
Corrección errores de 2022	2.006.679,97	3.411.355,94	602.003,99	-	-	-	6.020.039,90
Saldo al 1 de enero de 2023	11.963.562,86	9.929.746,96	(23.268.392,72)	9.126.434,42	-	729.322,00	8.480.673,52
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(1.237.704,56)	12.595,52	-	2.004,68	(1.223.104,36)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(26.679,37)	-	-	(237,36)	(26.916,73)
Otras variaciones	-	-	(26.679,37)	-	-	(237,36)	(26.916,73)
Saldo al 30 de junio de 2023	11.963.562,86	6.518.391,02	(24.532.776,65)	9.139.029,94	-	731.089,32	7.230.652,43
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2023	15.976.391,70	8.697.280,22	(36.791.229,56)	9.193.066,88	-	753.480,04	(2.171.010,73)
Corrección errores de 2023	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2024	15.976.391,70	8.697.280,22	(36.791.229,56)	9.193.066,88	-	753.480,04	2.171.010,73
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(1.262.302,58)	(15.151,90)	-	(16.322,17)	(1.293.776,65)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(11.213,89)	-	-	(7.264,94)	(18.478,83)
Otras variaciones	-	-	(11.213,89)	-	-	(7.264,94)	(18.478,83)
Saldo al 30 de junio de 2024	15.976.391,70	8.697.280,22	(38.064.746,03)	9.177.914,98	-	729.892,93	(3.483.266,21)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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 PERIODO TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2024 Y 2023.**

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2024	30.06.2023
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(1.261.662,74)	(1.218.955,81)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	103.472,14	47.092,87
Ganancias pérdidas por venta de activo material		-	-
Ingresos financieros (-)	20	(61,12)	(15.956,33)
Gastos financieros (+)	20	523.345,63	637.430,36
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	-	-
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)		-	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		132.000,00	-
Resultado por deterioro y por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio		-	-
Otros cobros (pagos)		-	-
Cambios en el capital circulante- Variación en:			
Existencias	7	(7.746,64)	141.775,96
Cuentas por cobrar	8	264.430,28	(1.512.679,70)
Otros activos corrientes		119.777,60	173.296,53
Cuentas por pagar	14	224.246,91	(6.070.663,70)
Otros pasivos corrientes		(132.000,00)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		139,76	17.395,80
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(34.058,18)	(7.801.264,02)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):		97.833,72	
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		97.833,72	-
Activos intangibles		-	-
Desinversiones (+):		(34.800,23)	8.079.686,03
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	2.073.025,08
Activos financieros		(34.800,23)	6.006.660,95
Combinación de negocios			
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		63.033,49	8.079.686,03
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		52.048,03	(109.385,79)
- Intereses cobrados		-	-
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	11	56.600,98	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		108.649,01	(109.385,79)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		137.624,32	169.036,22
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	139.903,80	137.487,62
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	277.528,13	306.523,84

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 58 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 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 PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 pasada 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 74 empleados.

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

Al cierre el 30 de junio de 2024, el capital social de la Sociedad asciende a 15.976.391,70 euros, representado por 1.597.639.170 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto se encuentran pendiente de admisión a cotización.

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

1.2) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2024.

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2024:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 30.06.2024						
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.U.	Almería	Hotelería	Integración Global	(1)	No	100,00%
HENARA GESTOTAL GLOBAL, S.L.	Madrid	Gestión Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	50,03%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.U.	Madrid	Patrimonial	Integración Global	(1)	No	100,00%
EXIT 4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORIA DE EMPRESAS, S.L.U.	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.U.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

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

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 no han existido cambios en el perímetro de Consolidación del Grupo.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 las incorporaciones al perímetro de consolidación del Grupo Nyesa fueron las siguientes tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023:

- Aprobación de una ampliación de capital no dineraria por aportación del 50,03% de las participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. por un importe de tres millones ochocientos ocho mil cuatrocientos trece euros (3.808.413,86 €) mediante la emisión de trescientos ochenta millones ochocientos cuarenta y un mil trescientas ochenta y seis nuevas acciones ordinarias de la Sociedad (380.841.386), de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevó a cabo mediante aportación no dineraria consistente en mil quinientas cuatro (1.504) participaciones de la sociedad HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.

1.3) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

1.4) Comparación de la información y corrección de errores

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del periodo terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 para el Balance de Situación y para la cuenta de Resultados, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y en el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados correspondiente al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo terminado el 30 de junio de 2024.

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas.

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

2.1) Estimación del valor razonable

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

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

2.2) Empresa en funcionamiento



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 23.224 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 primer semestre de 2024:

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

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 con la reciente incorporación al Grupo de la sociedad Henara Gestora Global, S.L, gestora de cooperativas de viviendas con una dilatada



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 ejercicios, en desarrollos ubicados en Madrid y Ciudad Real. La Sociedad considera esta operación de gran valor estratégico, por las valiosas sinergias que se están generando 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) oficinas y locales en renta (Torre de Hércules); y (ii) el activo hotelero Posidonia, (iii) Centro deportivo “la Garena” y (iv) Recinto para celebraciones y eventos denominado “Ventas Reyes”.

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. Durante el ejercicio 2022, el Grupo reforzó 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, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 30.06.2024
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	57,90	-	-	85.054,91
Fondo de comercio de consolidación	3.201.562,60	-	-	-	-	3.201.562,60
Total, Coste	3.286.559,61	-	57,90	-	-	3.286.617,51
Aplicaciones informáticas	(83.794,06)	-	(499,66)	-	-	(84.293,72)
Total, amortización	(83.794,06)	-	(499,66)	-	-	(84.293,72)
Deterioros	(569.446,02)	-	-	-	-	(569.446,02)
Valor neto	2.633.319,53	-	(441,76)	-	-	2.632.877,77

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	Saldo al 01.01.2023	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2023
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	569.446,02	2.632.116,58	-	-	-	3.201.562,60
Total, Coste	654.443,03	2.632.116,58	-	-	-	3.286.559,61
Aplicaciones informáticas	(80.187,95)	-	(3.606,11)	-	-	(83.794,06)
Total, amortización	(80.187,95)	-	(3.606,11)	-	-	(83.794,06)
Deterioros	(569.446,02)	-	-	-	-	(569.446,02)
Valor neto	4.809,06	2.632.116,58	(3.606,11)	-	-	2.633.319,53

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

Durante el ejercicio periodo terminado el 30 de junio de 2024 no ha habido movimientos significativos.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 las adiciones sobre la rúbrica del inmovilizado intangible fueron consecuentes de la combinación de negocio por el reconocimiento de un fondo de comercio por importe de 2.632 miles de euros como diferencia de consolidación en la integración de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. (569 miles de euros en 2022 por la intención de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. el cual fue deteriorado en el mismo ejercicio). Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 no existían activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Euros			Saldo al 30.06.2024
			Adiciones	Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.206.289,77	-	5.580,52	-	-	9.211.870,29
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	9.217.222,93	-	5.580,52	-	-	9.222.803,45
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(2.084.082,62)	-	(102.972,48)	-	-	(2.187.055,10)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(2.095.015,77)	-	(102.972,48)	-	-	(2.197.988,25)
Deterioros	(3.616.101,88)	-	-	-	-	(3.616.101,88)
Valor neto	3.506.105,28	-	(97.391,96)	-	-	3.408.713,32

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros					Saldo al 31.12.2023
	Saldo al 01.01.2023	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.230.975,51	4.071,20	4.088,54	(32.590,94)	(254,54)	9.206.289,77
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	9.241.908,67	4.071,20	4.088,54	(32.590,94)	(254,54)	9.217.222,93
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(1.931.644,57)	-	(152.505,41)	56,88	10,48	(2.084.082,62)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(1.942.577,72)	-	(152.505,41)	56,88	10,48	(2.095.015,77)
Deterioros	(2.795.481,90)	-	(820.619,98)	-	-	(3.616.101,88)
Valor neto	4.503.849,05	4.071,20	(969.036,85)	(32.534,06)	(244,06)	3.506.105,28

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 no se han registrado movimientos significativos.

Las adiciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 por importe de 4 miles de euros se correspondieron con aplicaciones informativas.

Los retiros registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 por importe de 33 miles de euros se correspondieron con la baja de mobiliarios deteriorados.

Como consecuencia del informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 28 de febrero de 2024, El Grupo ha registró un deterioro sobre el epígrafe de inmovilizado material por importe de 821 miles de euros sobre el activo en explotación Ejido Hotel, S.A. al cierre el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Variación Valor Razonable	Saldo al 30.06.2024
	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Trasposos		
Total, coste Suelos	9.591.995,66	-	-	-	-	-	9.591.995,66
Total, coste Construcciones	82.741.811,37	-	-	-	-	-	82.741.811,37
Ajuste a valor razonable	(71.937.636,38)	-	-	-	-	-	(71.937.636,38)
Valor neto	20.396.170,65	-	-	-	-	-	20.396.170,65



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Inversiones Inmobiliarias	Saldo al 01.01.2023	Combinación de negocio	Adiciones	Euros			Saldo al 31.12.2023
				Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	11.300.429,82	-	-	(1.708.434,16)	-	-	9.591.995,66
Total, coste Construcciones	86.116.893,68	-	-	(3.375.082,31)	-	-	82.741.811,37
Ajuste a valor razonable	(61.940.133,17)	-	(10.972.626,17)	968.362,71	-	6.760,25	(71.937.636,38)
Valor neto	35.477.190,33	-	(10.972.626,17)	(4.115.153,76)	-	6.760,25	20.396.170,65

El Grupo realizó valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022. 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 20.396 miles de euros y 35.477 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 CORE.XP. 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).

No existieron movimientos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024.

No existen adiciones al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los retiros registrados durante el ejercicio 2023 se correspondieron con la entrega de los activos que todavía mantenía la Sociedad de la denominada Cartera Cajamar, a la misma sociedad a las que fueron adquiridas. En este entorno se formalizó un acuerdo entre el Grupo Cajamar, Scarampi Inversiones, S.L. y la Sociedad cancelando gran parte de la condición resolutoria pendiente y una cancelación parcial del préstamo hipotecario que recae sobre las Torres de Hércules por importe de 3.128 miles de euros.

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a 1.339 miles de euros (2.344 miles de euros en 2023).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de junio de 2024 son las siguientes:

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSESA 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” ⁽¹⁾	Centro deportivo	7 pistas de pádel, campo de Fútbol y otras instalaciones deportivas	1.860	(1.056)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Torres de Hércules	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	11.819	(10.667)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Narvskaia	Naves de uso industrial	30.943 m2	3.329	-	12,50%	n/a	DFC
Hotel Posidonia ⁽²⁾	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.180	(293)	--	n/a	Comparación
Venta Reyes (Chichón) ⁽³⁾	Finca de eventos	3.300 m2	2.100	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

⁽¹⁾ Respecto al activo denominado “Centro Deportivo La Garena”, el Grupo consta como hipotecante no deudor por una cantidad de 1.056 miles de euros que grava dicho activo, importe que se encuentra vencido y pendiente de pago por parte del deudor principal, el cual ha comunicado a la Sociedad que se encuentra en proceso de refinanciación.

⁽²⁾ Respecto al activo denominado “Hotel Posidonia, el Grupo consta como hipotecante no deudor por una cantidad de 293 miles de euros que grava dicho activo, importe que se encuentra vencido y pendiente de pago por parte del deudor principal, el cual ha comunicado a la Sociedad que se encuentra en proceso de refinanciación.

⁽³⁾ Respecto al activo denominado “Venta Reyes”, el Grupo fue conocedor en fecha 12 de septiembre de 2024 una demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por QUINTO CAPITAL en reclamación por impago de una deuda hipotecaria por importe de 1.776 miles de euros más costas e intereses.

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

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

Cabe destacar durante el primer semestre de 2024 la formalización de un contrato de opción de compra sobre el complejo deportivo denominado “la Garena” situado en la calle Torres Quevedo 42 de Alcalá de Henares (Madrid), entre una de las sociedades del Grupo y GS IJAN SPN SL con una prima de 210 miles de euros a descontar del precio de la opción de 2.100 miles de euros.

La consumación de dicha opción está condicionada a una serie de hitos, por lo que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, sigue pendiente de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ejecución.

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la composición de las “Existencias” es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2.024	31 de diciembre de 2.023
Terrenos y solares	8.134.555,60	8.134.555,60
Obra terminada	23.042,54	23.042,54
Anticipo a proveedores	245.700,61	237.953,97
Total	8.403.298,75	8.395.552,11

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
Terrenos y solares	3.732.696,00	(793.696,00)	2.939.000,00
Local comercial en construcción (Madrid)	264.800,00	-	264.800,00
Proyecto “Bosch Monteserrada”	15.223,33	-	15.223,33
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	(71.391,00)	23.500,00
La Roca y la Playa (Costa Rica)	14.599.795,25	(9.774.020,44)	4.825.774,81
Saldo al 30 de junio 2024	18.707.405,58	(10.639.107,44)	8.068.298,14

Durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2024 el Grupo suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 150 miles de euros sobre una parcela de uso hotelero en el término municipal de Betrén (Lérida). El vencimiento inicial fue de dos meses desde la firma con renovaciones mensuales. El interés a aplicar dicho préstamo es el legal del dinero.

Al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 no existían activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” que estuvieran afectos a préstamos hipotecarios u otras garantías.

No se han registrado adiciones y retiros durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la composición de Clientes, Cuentas a cobrar y Otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.448.710,82	2.776.562,53
Tesorería	277.528,13	139.903,80
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	2.726.238,95	2.916.466,33

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 30 de junio de 2024 del epígrafe “*Tesorería*” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

La reducción del saldo sobre la rúbrica de “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” al periodo terminado el 30 de junio de 2024 se justifica por operaciones de venta de activos de la denominada cartera Cajamar gestionados por la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. por compensaciones de deuda por Condición Resolutoria y precio diferido a favor de la Sociedad Matriz. Adicionalmente la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. mantiene en la actualidad 8 activos con precio diferido y condición resolutoria por importe de 954 miles de euros.

La reducción registrada durante el ejercicio 2023 en la rúbrica de “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” trajo consecuencia principalmente del acuerdo elevado a público entre las sociedades Scarampi Inversiones, S.L., Cimentados3, S.A. (Grupo Cajamar) y la Sociedad que supuso la venta de diversas fincas registrales por parte de Scarampi Inversiones, S.L. a Cimentados3, S.A., las cuales mantenían un precio aplazado garantizado con condición resolutoria a favor del Grupo Cajamar. La consumación de este acuerdo supuso la cancelación de diferentes obligaciones de pago frente a Grupo Cajamar por un importe total de 6.254 miles de euros, de los que 3.126 miles de euros fueron destinados para la cancelación de deuda por condición resolutoria y 3.128 miles de euros para la amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre Torres de Hércules.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de participación

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros					Valor Neto Contable 31.12.2023
	Participación 30.06.2024	Deterioro 30.06.2024	Valor Neto Contable 30.06.2024	Participación 31.12.2023	Deterioro 31.12.2023	
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 periodo terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración de sus sociedades filiales, y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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

	Euros					
	Importe del crédito a 30.06.2024	Deterioro del crédito a 30.06.2024	Valor Neto Contable 30.06.2024	Importe del crédito a 31.12.2023	Deterioro del crédito a 31.12.2023	Valor Neto Contable 31.12.2023
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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	Jun-24	Jun-24	Jun-24	Jun-24
Instrumentos de patrimonio	-	138.579,84	-	138.579,84
Otros Activos Financieros	-	-	-	-
Largo plazo / No corrientes	-	138.579,84	-	138.579,84
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	-	-	4.036,57
Otros Activos Financieros	-	2.948.033,86	-	2.948.033,86
Corto plazo / Corrientes	4.036,57	2.948.033,86	-	2.952.070,43
Total, Activo Financiero	4.036,57	3.086.613,70	-	3.090.650,27

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	Dic-23	Dic-23	Dic-23	Dic-23
Instrumentos de patrimonio	-	137.410,31	-	137.410,31
Otros Activos Financieros	-	-	-	-
Largo plazo / No corrientes	-	137.410,31	-	137.410,31
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	-	-	4.036,57
Otros Activos Financieros	-	3.265.174,26	-	3.265.174,26
Corto plazo / Corrientes	4.036,57	3.265.174,26	-	3.269.210,83
Total, Activo Financiero	4.036,57	3.402.584,57	-	3.406.621,14

El desglose de los “Pasivos financieros” a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Euros	Débitos y partidas a pagar jun-24
Deudas con entidades de crédito	7.646.998,64
Otros Pasivos Financieros	896.910,43
Largo plazo / No corrientes	8.543.909,07
Deudas con entidades de crédito	11.224.776,69
Otros Pasivos Financieros	6.463.808,31
Corto plazo / corrientes	17.688.585,00
Total, Pasivo Financieros	26.232.494,07

Euros	Débitos y partidas a pagar dic-23
Deudas con entidades de crédito	18.323.345,11
Otros Pasivos Financieros	1.938.983,72
Largo plazo / No corrientes	20.262.328,83
Deudas con entidades de crédito	280.983,32
Otros Pasivos Financieros	5.966.729,65
Corto plazo / corrientes	6.247.712,97
Total, Pasivo Financieros	26.510.041,80



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre los pasivos financieros son las siguientes:

- EL Grupo ha clasificado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 10.667 miles de euros a corto plazo a considerar dicho préstamo en situación de vencido y exigible por incumplimiento de pagos.
- Clasificación a “*provisiones corrientes*” un crédito contingente por su carácter pre-litigioso, cedido por la sociedad SAS GEM CAPITAL SAS a favor de la mercantil “Torre del Lago Inversiones, S.L.” por un importe de 725 miles de euros al epígrafe de “*provisiones corrientes*”.
- Notificación de una demanda de ejecución hipotecaria sobre el activo denominado “Venta Reyes” por incumplimiento de las condiciones de pago por importe de 1.776 miles de euros de principal y 532 miles de euros por costas e intereses.
- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe acumulado de 318 miles de euros, registrado sobre el epígrafe de “*otros pasivo financieros no corrientes*” por escrituraciones de ventas de activos inmobiliarios ejecutada por la mercantil Scarampi Inversiones, S.L. las cuales se encontraban gravadas con condición resolutoria a favor del Grupo Cajamar y cuyo deudor era la sociedad Matriz.
- Disposición de un préstamo con garantía hipotecaria sobre un suelo registrado en el epígrafe de Existencias por importe de 150 miles de euros. A este respecto a la fecha de formulación se ha procedido con la cancelación de 43 miles de euros sobre la cantidad previamente dispuesta.

Las principales variaciones registradas durante el ejercicio 2023 sobre los pasivos financieros no corrientes fueron las siguientes:

- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente al Grupo Cajamar por importe de 3.126 miles de euros registrado sobre el epígrafe de otros pasivo financieros no corrientes mediante la entrega de 38 fincas registrales.

Las principales variaciones registradas durante el ejercicio 2023 sobre los pasivos financieros corrientes fueron las siguientes:

- Incremento de deuda financiera corriente por importe de 585 miles de euros para la señalización de una serie de suelos finalistas para el desarrollo de la gestión en cooperativas de viviendas incorporados en la combinación de negocio de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. (Los principales efectos de la “*combinación de negocios*” se explican en la [Nota 23](#).)

El saldo registrado al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “*Otros pasivos financieros*” no corrientes se corresponde principalmente, (i) créditos



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

concursoales (ordinarios y subordinados) por importe de 321 miles de euros (318 miles de euros en 2023) que no fueron susceptibles de capitalización; (ii) deuda con acreedores a largo plazo por importe de 339 miles de euros (328 miles de euros en 2023) y (iii) fianzas a largo plazo por importe de 91 miles de euros. Adicionalmente, al cierre el 31 de diciembre de 2023 existía un crédito con garantía hipotecaria como hipotecante no deudor por un importe de 1.056 miles de euros sobre el activo denominado “Ventas Reyes” registrado en el epígrafe de “bienes de inversión”, este crédito fue concedido por un acreedor financiero, el cual se encuentra clasificado al cierre el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “otros pasivos financieros corrientes” al encontrarse vencido y exigible.

NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

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

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Euros	
	30 de junio de 2024
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	184.510,80
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	735.459,56
Pólizas de créditos y préstamos	6.727.028,28
PASIVO NO CORRIENTE	7.646.998,64
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	1.886,15
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	242.560,29
Pólizas de créditos y préstamos	10.980.330,25
PASIVO CORRIENTE	11.224.776,69
Total, Deudas con Entidades de Créditos	18.871.775,33



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	
31 de diciembre de 2023	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	174.560,73
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	11.446.887,57
Pólizas de créditos y préstamos	6.701.896,81
PASIVO NO CORRIENTE	18.323.345,11
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	1.466,49
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	196.067,91
Pólizas de créditos y préstamos	83.448,92
PASIVO CORRIENTE	280.983,32
Total, Deudas con Entidades de Créditos	18.604.328,43

La principal variación registrada durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se corresponde con la clasificación a “deuda con entidades de crédito corrientes” de un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” cuyo principal asciende a la fecha de cierre el 30 de junio de 2024 en la cantidad de 10.667 miles de euros más los intereses devengados y no pagados, al considerar dicho préstamo en situación de impago, vencido y exigible.

La principal variación registrada durante el ejercicio 2023 se correspondió con la amortización parcial de préstamo hipotecario que recae sobre el activo Torres de Hércules mediante acuerdo formalizado entre las sociedades Scarampi Inversiones, S.L., Cimentados3, S.A. (Grupo Cajamar) y la Sociedad, por la cual, tras la entrega de 38 activos, se procedió a cancelar la deuda por condición resolutoria que recaía sobre dichos activos y el remanente sobre el precio de venta por importe de 3.128 miles de euros, fue destinado a la amortización parcial del préstamo con garantía hipotecaria sobre las Torres de Hércules.

Adicionalmente, los efectos de la combinación de negocios de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. ha supuesto la incorporación al grupo de una línea de crédito a corto plazo por importe de 50 miles de euros para la financiación de circulante.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2024, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 30 de junio de 2024	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	11.225	118	253	220	93	11.909
Pólizas de crédito y préstamos	16	16	16	9	6.720	6.777
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	3	3	3	177	186
Total	11.242	137	272	232	6.990	18.872



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

A 30 de junio de 2024 existen deudas vencidas y pendiente de pago frente a entidades crédito por importe de 10.980 miles de euros (32 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023). La deuda con entidades de crédito vencida y exigible se corresponde con el principal de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.667 miles de euros e intereses pendientes de pago.

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 12.092 miles de euros 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	-	148.396,42	567,97
Provisiones	-	366.532,84	-
Total	3.085.716,24	8.443.633,35	562.823,01

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	844.363
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.673.731
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados ascienden a 555 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago a quienes ocuparon el cargo de Administradores Concursales y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

diferentes organismos públicos.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre el 30 de junio de 2024, el capital social de la Sociedad asciende a 15.976.391,70 euros, representado por 1.597.639.170 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto se encuentran pendiente de admisión a cotización.

Cabe mencionar durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2024 el Grupo Nyesa ha alcanzado un acuerdo con un inversor para la ejecución de una ampliación de capital dineraria por 500 miles de euros por el 20% del Capital Social más Prima de la sociedad participada al 100% Ejido Hotel, S.A. la cual se encuentra pendiente de escriturar y elevar a público a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados.

En la pasada Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2023, se aprobaron entre otros, los siguientes acuerdos sociales:

- Aprobación de un aumento del capital social por aportación no dineraria por importe de 3.808.413,86 euros las participaciones sociales de la mercantil HENARA GESTORA GLOBAL, S.L que se corresponde con 50,03% de su capital social representado por mil quinientas cuatro participaciones sociales que se corresponde con (380.841.386) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.
- Aprobación de un aumento del capital social no dinerario por compensación de créditos por un importe de 204.415 euros mediante la emisión de 20.441.500 acciones nuevas ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Accionistas significativos al 30.06.2024		
Accionista	Nº Acciones	% Participación
ACCIÓN CONCERTADA ⁽¹⁾	219.763.081	13,755%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS ⁽²⁾	152.096.061	9,520%
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ	100.468.418	6,289%
JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ RODRÍGUEZ	78.224.000	4,896%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA	66.255.294	4,147%
RUSLAN EL DAROV	58.608.079	3,668%
FREE FLOAT	922.224.237	57,724%
	1.597.639.170	100,00%

⁽¹⁾ Acción concertada formada por INVERSIONES RÍO ARNOIA S.L. (D. Liberto Campillo Molina), PINUS PINEA INVERSIONES S.L. (D. Eduardo Herrezuelo de la Sierra) y CERCIS ENTERPRISE, S.L. (D. Ubaldo Ñacle Chaperó). Cabe precisar que D. Liberto Campillo Molina participa en esta Acción Concertada con 60.999.094 acciones y mantiene una participación adicional de 5.256.200 acciones. Su posición total de 66.255.294 acciones se identifica en este cuadro de manera independiente.

⁽²⁾ En la notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolás a la CNMV, de fecha 26 de julio de 2023, se indica que como consecuencia de los contratos formalizados entre las distintas sociedades titulares de las acciones (a excepción de Olaf y Rubí, S.L. e Inversiones Montefalco, S.L.) y la sociedad Cerrina Inversiones, S.L., las distintas sociedades han cedido a esta última un total de 46.139.355 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 2,925% del total de derechos de voto de Nyesa. En consecuencia, D. 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. e Inversiones Montefalco, S.L. (el 6,718%).

13.2) Prima de Emisión

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la prima de emisión asciende a la cifra de 8.697 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13.3) Reservas

Reserva legal

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El saldo de la citada reserva al cierre del ejercicio el 30 de junio de 2024 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación. El importe acumulado a la fecha de cierre asciende a 38.937 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.5) Acciones Propias

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

Al cierre a 30 de junio de 2024 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024.

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 periodo terminado el 30 de junio de 2024.

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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	euros	
	30.06.2024	31.12.2023
MARMA, S.A.	(49.630,44)	(33.844,93)
NYESA COSTA RICA, S.A.	9.227.545,42	9.226.911,81
Total	9.177.914,98	9.193.066,88

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los periodos 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

	euros	30.06.2024	31.12.2023
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.		(465,78)	23.996,71
MARMA, S.A.		730.358,71	729.483,33
TOTAL		729.892,93	753.480,04

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

A continuación, se detalla el saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Euros	30 de junio de 2024	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.210.517,76	5.218.873,51
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	2.029.740,63
Total, bruto	1.210.517,76	7.248.614,14

Euros	31 de diciembre de 2023	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.201.166,49	5.367.443,41
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	1.847.270,86
Total, bruto	1.201.166,49	7.214.714,27

No existen variaciones significativas durante el periodo terminado el 30 de junio 2024

No existen variaciones significativas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

Por último, en el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en la Modificación del Convenio de Acreeedores que no fueron susceptibles de capitalización y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Euros			
	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	153.263,19	--	50.825,00
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	203.951,13	--	222.360,82
Hacienda Pública Otros	--	--	--	68.401,10
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	942.631,13	--	1.002.455,97
Organismos SS acreedores	--	64.957,32	--	206.024,86
H.P. Convenio Ordinario	966.047,98	--	961.181,12	--
H.P. Convenio Subordinado	222.607,30	--	218.465,49	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.079.459,09	--	3.079.459,09
Organismos SS Convenio Ordinario	3.231,63	--	3.215,37	--
Organismos SS Convenio Subordinado	1.149,43	--	1.128,04	--
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	--
FOGASA Convenio Ordinario	1.442,38	--	1.435,85	--
FOGASA Convenio Subordinado	16.039,04	--	15.740,62	--
FOGASA Otros	--	838,24	--	838,24
FOGASA Convenio Privilegiado	--	6.257,15	--	6.257,15
Total, administraciones Públicas	1.210.517,76	4.451.357,24	1.201.166,49	4.636.622,23
Remuneraciones pendientes de pago	--	401.450,30	--	435.230,87
Anticipos de clientes	--	296.690,98	--	295.590,31
Periodificaciones a corto plazo	--	69.375,00	--	--
Total, Otros Pasivos	1.210.517,76	5.218.873,52	1.201.166,49	5.367.443,41

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad está vencida y es exigible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma.

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	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	(1.261.662,73)	(15.043.253,57)
(+) Diferencias permanentes positivas	97.235,52	2.890.963,65
(-) Diferencias permanentes negativas	(61.112,20)	--
(+) Diferencias temporarias positivas	1.081.216,10	10.701.844,88
(-) Diferencias temporarias negativas	--	(1.606.446,67)
Suma de Bases Imponibles	(144.323,31)	(3.056.891,71)

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Euros			
	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	1.461.601,59	1.659.583,47	1.112.582,48	1.705.253,99
Adiciones	133.643,75	532.800,00	577,47	300.000,00
Traspaso	(150.000,00)	874.943,00	348.441,64	(345.670,52)
Pagos	(32.000,00)		--	--
Reversiones	(250.000,00)	(61.112,20)	--	--
Saldo final	1.163.245,34	3.006.214,27	1.461.601,59	1.659.583,47

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

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse.

15.1) Adiciones

Las adiciones del periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “Provisiones no corrientes” se corresponde con los siguientes efectos:

- El registro de una provisión por responsabilidades frente a terceros por posibles responsabilidades frente a un proveedor de servicios prestados e impagados a la comunidad de propietarios de “Torres de Hércules” en su condición de deudor solidario por un importe total de 132 miles de euros.
- Reconocimiento por los efectos de espera de la deuda concursal provisionada por importe de 2 miles de euros.

Las adiciones del periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “provisiones corrientes” se corresponde con las posibles costas e intereses de una demanda de ejecución hipotecaria por un importe acumulado de 533 miles de euros sobre el activo denominado “Ventas Reyes”.

Las adiciones del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2023 sobre el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de 300 miles de euros se correspondieron con la estimación por posibles contingencias, costas e intereses frente a un incumplimiento de la Sociedad sobre un acuerdo transaccional firmado el 30 de diciembre de 2022 con un calendario de pagos frente a la Administración Concursal por los honorarios pendientes de pago de la fase común del



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Convenio de Acreedores de la Sociedad.

15.2) Traspasos

Los traspasos registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se corresponde con la clasificación de “*provisiones no corrientes*” a “*provisiones corrientes*” de una provisión por un eventual litigio frente a GEM Capital SAS (crédito posteriormente cedido a la sociedad “Torre del Lago Inversiones, S.L.”) valorada en 150 miles de euros. Adicionalmente El Grupo clasifico a “*provisiones corrientes*” un crédito contingente por comisiones pendiente de pago derivado de una línea de capital frente a la misma sociedad GEM Capital SAS por importe de 725 miles de euros (crédito considerado contingente por su carácter pre-litigioso, y que posteriormente fue cedido a la sociedad “Torre del Lago Inversiones, S.L.”). En opinión de los Administradores de la Sociedad existió un incumplimiento contractual por parte de GEM CAPITAL SAS por lo que se ha procedido a la dotación de la provisión, únicamente por prudencia contable. El importe final será el que determinen los órganos jurisdiccionales.

Los traspasos registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 se correspondieron principalmente con el traspaso de “*provisiones corrientes*” a “*provisiones no corrientes*” sobre una provisión de deuda concursal por afianzamientos por importe de 353 miles de euros que fue susceptible de capitalización.

15.3) Pagos

El saldo registrado por importe de 32 miles de euros sobre el epígrafe de “*provisiones no corrientes*” se corresponde con el primer pago indemnizatorio por las obras realizadas sobre el activo denominado “La Garena” al propio inquilino de la propiedad inmobiliaria con el fin de resolver anticipadamente el contrato de arrendamiento que recae sobre dicho activo.

15.4) Reversiones

Las reversiones registradas al periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “*provisiones no corrientes*” se corresponde con un acuerdo de rescisión sobre un contrato arrendamiento para la enajenación del activo denominado “La Garena” por el cual la indemnización reconocida por rescisión anticipada del contrato de arrendamiento vigente se valora al cierre del periodo en 700 miles de euros, frente a los 950 miles de euros de valoración inicial.

Las reversiones registradas al periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe de “*provisiones corrientes*” por importe de 61 miles de euros son consecuentes de la baja de la contingencia por las que fueron creada.

No se han registraron reversiones durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en este apartado.

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 30 de junio de 2024 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por derechos de cobros:

30.06.2024					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	46	-	-	27	73
Préstamos y créditos concedidos	68	-	887	-	955
Otros derechos de cobro	7	-	-	1.056	1.063
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	121	-	887	1.083	2.091

	miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	112	112
GEONA PLUS, S.L.U.	3	3
GRUPO NYESA 21, S.L.	662	662
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	31	31
ENTRELINEADOS, S.L.	6	6
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARTCELA 6-13 AVDA DE ARAGÓN, S.L.	21	32
AIRPORTSWEETS, S.L.	1.056	1.056
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	27	22
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
NORCIA INVERSIONES, S.L.	7	1
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	2	21
OLAF Y RUBI, S.L.	7	7
OBRAS Y PROMOCIONES EL PARQUE, S.L.	46	46
Total, operaciones de préstamos	2.091	2.109

Estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 por importe de 887 miles de euros.

El Grupo Nyesa reconoció en el 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 1.056 miles de euros frente a la sociedad Airportsweet, S.L., (deudor sociedad vinculada al accionista significativo D. José Antonio Bartolomé Nicolás). El préstamo hipotecario fue concedido por la

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 1.056 miles de euros registrado sobre “*otros pasivo financieros corrientes*”. La fecha de vencimiento del citado préstamo fue el 18 de enero de 2024 y tiene una retribución fija anual de 11% de interés, en consecuencia, este préstamo con garantía hipotecaria se encuentra vencido y es exigible.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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	(81)	-	-	-	(81)
Préstamos y créditos recibidos	(866)	(1.016)	(147)	(53)	(2.082)
Otras obligaciones de pago	(180)	-	-	(22)	(202)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(1.127)	(1.016)	(147)	(75)	(2.365)

	miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
ACCIONISTA SCHOEN GROUP	(191)	(133)
LENZATAY, S.L.	(642)	(642)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(41)
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	(8)	(8)
FOTORENOSOL, S.L.	(180)	-
OLAF Y RUBI S.L.	(81)	(77)
ÑACLE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L.	(24)	(10)
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	-	(1)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
RIO ARNOIA, S.L.	(1.016)	(746)
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	(22)	-
ASOLO INVERSIONES, S.L.	(53)	(53)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(2.365)	(1.818)

El saldo reconocido como deudas con parte vinculada al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 2.365 miles de euros (1.818 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 el Grupo Nyesa procedió a renovar mediante nueva adenda, un contrato de línea de crédito firmado el 13 de enero de 2023, el cual ya fue previamente novado en fecha 29 de septiembre de 2023 hasta el día 1 de abril de 2024, entre las sociedades Inversiones Rio Arnoia, S.L. (Sociedad controlada por Liberto Campillo Molina



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Director de Expansión y accionista significativo del Grupo) como prestamista y Nyesa Expansión, S.L.U como prestatario.

Las condiciones de financiación se corresponden con un importe máximo de disposición 750 miles de euros el cual ya encuentra dispuesto y excedido a la fecha, una rentabilidad anual del 12% y fecha de vencimiento el día 1 de julio de 2024 en el cual entre otros aspectos se incluyó una serie de modificaciones al clausulado inicial las cuales son las siguientes:

- La inclusión como deudores solidarios de dicha línea de crédito a otras sociedades del Grupo siendo estas sociedades las siguientes: Nyesa Valores Corporación, S.A., Ejido Hotel, S.A., Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.U., Inversiones Catania y Palermo, S.L.U., Nyesa Real Estate, S.L.U. y Henara Gestora Global, S.L.

En dicho compromiso, se comprometen los deudores solidarios ante la acreditada a devolver el excedido del límite de disposición y los intereses ya devengados y no cobrados hasta dejar la línea de crédito en el límite que se estableció en la primera renovación de 750 miles de euros.

- Un compromiso adicional entre Nyesa Valores Corporación, S.A. por el cual está sociedad se compromete a ceder todos los derechos políticos (no económicos) que tiene frente Henara Gestora Global a favor de Rio Arnoia Inversiones, S.L. (los derechos políticos correspondientes al 50,03% del capital social suscrito de Henara Gestora Global, S.L. en cartera de Nyesa Valores Corporación, S.A.)
- Un compromiso de suscribir entre el deudor solidario Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus accionistas de referencia para promover el procedimiento, calendario y restantes términos y condiciones de una eventual reducción de capital de Nyesa Valores Corporación mediante la disminución de valor nominal de las acciones.

Mantener el compromiso entre el Grupo Nyesa frente Rio Arnoia, S.L. por el cual, una vez pueda ser cuantificado en su caso el perjuicio soportado por Rio Arnoia Inversiones, S.L. en el marco de la presente financiación, Nyesa se compromete a promover las medidas necesarias tendentes a mitigar el quebranto económico que en su caso haya experimentado la acreditante.

Adicionalmente Inversiones Rio Arnoia, S.L. mantienen un préstamo frente a la Sociedad del Grupo Henara Gestora Global, S.L. por importe de 97 miles de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2024 y un interés anual del 12%.

El Grupo tiene reconocido al periodo terminado el 30 de junio de 2024 disposiciones de créditos con parte vinculadas por un importe total de 1.711 miles de euros sobre las siguientes líneas de crédito:

1.- Préstamo vencido concedido por la sociedad Torres Los Barrios, S.L. (por un importe máximo de 1.500 miles de euros) sociedad vinculada a los accionistas significativos D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina.

2.- Línea de crédito concedida por la sociedad Inversiones Rio Arnoia, S.L. (por un importe máximo de 750 miles de euros y fecha de vencimiento 1 de julio de 2024) vinculada al accionista D. Liberto Campillo. En la actualidad dicho préstamo se encuentra excedido en la cantidad de 101 miles de euros hasta la cantidad de 851 miles de euros más los intereses

devengados y no pagados al periodo terminado el 30 de junio de 2024.

3.- Línea de crédito concedida por la sociedad Sierra Nevada, S.A. (por un importe máximo de disposición de 500 miles de euros) sociedad vinculada al accionista D. Mariano Schoendorff, dicho préstamo se encuentra vencido por importe de disposición de 121 miles de euros.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados al periodo terminado el 30 de junio de 2024 existen saldos con parte vinculadas vencidos y exigibles por un importe total de 1.684 miles de euros frente a las sociedades, Torres los Barrios, S.L., Inversiones Rio Arnoia, S.L., Sierra Nevada, S.A. y Cerrina Inversiones, S.L.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos por prestación de servicios	30	30
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	-	60
Coste de venta de activos inmobiliarios	-	(73)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(25)	(13)
Gastos financieros	(56)	(1)
Total	(51)	3

30.06.2024	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	-	-	30	-	30
Gastos por prestación de servicios recibidos	(25)	-	-	-	(13)
Gastos financieros	-	(56)	-	-	(56)
Gastos e Ingresos	(25)	(56)	30	-	(51)

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados en el periodo terminado el 30 de junio de 2024 son los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 30 miles de euros que provienen de las prestaciones por servicios realizados a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (sociedades en liquidación), por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- El Grupo ha reconocido un gasto derivado de varios contratos de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo y de la reciente filial Henara Gestora Global, S.L. por un



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

importe en su conjunto de 25 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.

- Los intereses devengados y no pagados sobre las diferentes líneas de créditos recibidas de partes vinculadas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 56 miles de euros.

16.3) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	30.06.2024	31.12.2023
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 2024 es la recientemente aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de junio de 2024, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2024-2026, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Dietas del Consejo de Administración	55.067	66.000
Sueldos y otras remuneraciones	114.255	113.204
Total	169.322	179.804



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 remuneraciones y dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2023 y los devengados durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2024.

Por último, a 30 de junio de 2024, 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 32 miles de euros, importe vencido y pendiente de pago (53 miles de euros en 2023 el cual finalmente fue impagado).

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:

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

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Pedro Rodríguez Fernández

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

Sociedad	Participación	Cargo
MAITAR BUSSINES SL	-	Consejero
A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA SL	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 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.

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

	euros
	30 de junio de 2024
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(1.262.302,58)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.668.289
Número medio de acciones ordinarias en circulación	1.597.639.170
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,00)

17.2) Diluidas

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

	euros
	30 de junio de 2024
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(1.262.302,58)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.688.289
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,00)

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.816
Ejercicio 2012	10.806
Ejercicio 2013	10.734
Ejercicio 2014	322
Ejercicio 2015	981
Ejercicio 2016	142
Ejercicio 2017	112
Ejercicio 2018	677
Ejercicio 2019	325
Ejercicio 2020	522
Ejercicio 2021	3.192
Ejercicio 2022	5.989
Ejercicio 2023	1.504
Total	210.122



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

Miles de euros	
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	256
Ejercicio 2021	2.883
Ejercicio 2022	4.710
Ejercicio 2023	961
Total	205.586

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 el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Cuenta de Resultados (en euros)	Jun-24	Jun-23
+ Importe neto de la cifra de negocio	1.724.590	1.709.335
+/- Otros ingresos de la explotación	334.978	57.823
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	2.059.568	1.767.158
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	-	(126.000)
- Aprovisionamientos	(91.743)	(69.459)
+/- Gastos de personal	(1.177.927)	(1.118.401)
- Otros gastos de explotación	(1.223.301)	(909.369)
+/- Dotación a la amortización	(103.472)	(47.093)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	-	(280.432)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	18.582	201.8427
+/- Otros resultados	(220.085)	(15.715)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(2.797.946)	(2.364.642)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(738.378)	(597.485)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 2.059 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2024 frente a los 1.767 miles de euros del periodo terminado el 30 de junio de 2023.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación devengados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.067 miles de euros (1.011 miles de euros al 30 de junio 2023); y (iii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 272 miles de euros (369 miles de euros al 30 de junio 2023) y 346 miles de euros por la prestación de servicios hoteleros (265 miles de euros al 30 de junio 2023).

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 30 de junio de 2024 no se han registrado variaciones de existencias (126 miles de euros en 2023 que representaron 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 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023.

Euros	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos		
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	311.111	-
Otros	479	-
Acuerdo de resolución de deudas en Costa Rica	-	-
Acuerdos judiciales favorables	-	-
Total, Ingresos	311.590	-
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(18.460)	(5.910)
Provisiones por responsabilidades	(513.215)	-
Regularización saldos	-	(9.805)
Otros	-	-
Total, gastos	(531.675)	(15.715)
Otros Resultados	(220.085)	(15.715)

Los Ingresos registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 sobre el epígrafe

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

“Otros resultados” se corresponden principalmente con el registro de movimientos de exceso de provisiones frente a terceros por importe de 311 miles de euros y regularizaciones de saldos de clientes y otros deudores.

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 por importe de 532 miles de euros se corresponden principalmente por el registro del movimiento de la actualización de provisiones por responsabilidades frente a terceros.

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

19.5) Otros gastos generales de explotación:

El desglose de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Arrendamientos y cánones	50	31
Reparaciones y conservaciones	282	148
Servicios de Profesionales	217	371
Transportes	-	0
Primas de Seguros	18	37
Servicios Bancarios	27	5
Relaciones Públicas	11	10
Suministros	37	32
Otros Gastos	508	107
Tributos	73	104
Pérdidas de créditos comerciales	-	67
Total	1.223	909

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 30 de junio de 2024 y 2023:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	Jun-24	Jun-23
+ Ingresos financieros	61	15.956
- Gastos financieros	(523.301)	(637.430)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--
+/- Diferencias de cambios	(45)	3
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	(523.285)	(621.471)



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El resultado financiero del periodo terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 523 miles de euros de pérdida (621 miles de euros de diferencial financiero negativo en 2023). EL resultado financiero del periodo terminado el 30 de junio de 2024 se debe principalmente, (i) intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre Torres del Hércules por importe de 296 miles de euros (298 miles de euros al 30 de junio de 2023) (ii) intereses devengados sobre préstamos con garantía hipotecaria sobre diferentes bienes de inversión por importe conjunto de 96 miles de euros (49 miles de euros al 30 de junio de 2023), (iii) intereses devengados frente a partes vinculadas por importe de 56 miles de euros e (iv) intereses devengado frentes a otros acreedores financieros por importe de 23 miles de euros.

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) *Criterios de segmentación*

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

b) *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 30 de junio de 2024, 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 2024 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 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

30.06.2024	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	311.798,24	345.546,13	1.067.245,18	-	1.724.589,55
Otros Ingresos de Explotación	52.513,01	210.000,00	381,65	72.083,86	-	334.978,51
Total, Ingresos de la Explotación	52.513,01	521.798,24	345.927,78	1.139.329,04	-	2.059.568,07
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	(46.972,46)	(44.771,03)	-	(91.743,49)
Gastos de personal	-	-	(199.436,18)	(566.856,41)	(411.634,17)	(1.177.926,76)
Otros Gastos Explotación	-	-	(298.264,44)	(449.171,90)	(475.863,92)	(1.223.300,26)
Amortizaciones	-	-	(102.369,63)	(12.599,45)	11.496,94	(103.472,14)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	-	-	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	18.581,62	-	18.581,62
Otros resultados	-	(282.000,00)	175,82	-	61.738,92	(220.085,26)
Total, Gastos de la Explotación	-	(282.000,00)	(646.866,89)	(1.054.817,17)	(814.262,23)	(2.797.946,29)
Resultado de Explotación	52.513,01	239.798,24	(300.939,11)	84.511,88	(814.262,23)	(738.378,22)
Ingresos Financieros	-	-	3,56	-	57,56	61,12
Gastos Financieros	-	(350.451,92)	(37.772,97)	(3.821,55)	(131.254,36)	(523.300,80)
Diferencias de cambio	-	-	(44,83)	-	-	(44,83)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	-	-	-	-
Resultado Financiero	-	(350.451,92)	(37.814,24)	(3.821,55)	(131.196,80)	(523.284,51)
Resultados antes de Impuestos	52.513,01	239.798,24	(338.753,35)	80.690,34	(945.459,03)	(1.261.662,74)
Activos del segmento	3.242.523,33	17.067.000,00	3.408.713,32	8.154.945,46	7.087.353,00	38.960.535,11
Pasivos del segmento	(924.189,39)	(13.764.197,52)	(1.259.576,85)	(947.514,24)	(25.526.551,33)	(42.422.029,33)

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 de revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2024 ascienden a 81 miles de euros.

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

	Número de personas					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	5	--	5	5
Responsable de departamento	2	3	5	3	5	8
Técnicos	7	17	24	4	15	19
Auxiliares	15	25	40	14	26	40
Total	24	50	74	21	51	72

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

El único hecho posterior significativo desde el cierre a 30 de junio de 2024 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, se dio el 12 de septiembre de 2024, fecha en la que fue notificada una demanda de ejecución hipotecaria sobre el activo denominado "Venta Reyes" por incumplimiento de las condiciones de pago por importe de 1.776 miles de euros de principal y 532 miles de euros por costas e intereses.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2024



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024

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 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 la prestación de servicios de gestión de suelos y promoción inmobiliaria (comercialización de activos inmobiliarios propios y de terceros).

La principal novedad habida en esta área es la reciente incorporación el pasado ejercicio 2023 de la sociedad Henara Gestora Global, S.L., especializada en la gestión de cooperativas de viviendas con una valiosa experiencia, y con unos ingresos previstos superiores a 15 millones de euros en los próximos tres ejercicios. Adicionalmente mantiene en cartera una serie de suelos señalizados en la modalidad de opción de compra o precio diferido, para la iniciación de nuevos proyectos a través de cooperativas de viviendas, entre los que se puede destacar:

- Suelo localizado en Ciudad Real (calle Altagracia) para promover en régimen de cooperativa 139 viviendas en régimen de VPPL (Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado) con zonas comunes ajardinadas y piscina, locales comerciales y 340 plazas de garaje.
- Solar localizado en Ciudad Real, en la calle Toledo 50, para la promoción de 29 viviendas de promoción libre y sus correspondientes plazas de garaje.

Igualmente cabe recordar la incorporación en el ejercicio 2022 al Grupo de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L., tenedora principalmente de una cartera de suelo finalista.

Durante el primer semestre de 2024 esta Área Inmobiliaria ha estado conformada por: (i) catorce suelos, la mayoría de los cuales siguen pendientes de culminar su desarrollo urbanístico; (ii) solar en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios); y (iii) solar con vivienda localizado en Mérida.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Área Patrimonial: Durante el primer semestre de 2024 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) oficinas, locales y plazas de garaje en renta (Torres de Hércules); y (ii) el activo hotelero Hotel Posidonia, (iii) Centro deportivo “la Garena” y (iv) Recinto para celebraciones y eventos denominado “Ventas Reyes”.

Área Internacional: El Área Internacional está compuesta, por un lado, por el denominado Activo Narvskaya (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 pasado ejercicio 2022, el Grupo reforzó 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, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2024 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2024 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenido de: (i) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 272 miles de euros, (ii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.011 miles de euros, y (iii) 346 miles de euros derivado de los ingresos obtenidos por la prestación de servicios hoteleros. Adicionalmente se registró como “*otros ingresos de gestión*” el importe de la prima sobre la opción de venta por un importe de 210 miles de euros sobre el centro deportivo denominado “La Garena”.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 1.725 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

Los gastos de estructura para el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se sitúan en 2.713 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 1.178 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo).

El diferencial financiero neto del periodo terminado el 30 de junio de 2024 se sitúa en 523 miles de euros negativos, fundamentalmente se debe, (i) intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre activo en renta Torres del Hércules por importe de 296 miles de euros y (iii) otros gastos por intereses devengados sobre préstamos de garantía hipotecaria sobre el resto de los bienes de inversión por importe de 96 miles de euros.

Por todo lo anterior, el resultado Global consolidado al 30 de junio de 2024 y 2023 ha ascendido a 1.262 miles de euros de pérdidas y 1.237 miles de euros de pérdidas,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

respectivamente.

2. Evolución previsible de los negocios

▪ Área Inmobiliaria

La situación actual del mercado inmobiliario español en el primer semestre de 2024, con elevados precios tanto en el arrendamiento como en la compraventa, unido a los altos costes hipotecarios, se ha traducido en una apuesta más firme de la demanda por la vivienda en propiedad que destaca notablemente sobre la opción del alquiler.

Por otro lado, la construcción de vivienda nueva encuentra problemas a causa de diversos factores, como la escasez de suelo finalista y la falta de mano de obra cualificada, hechos que obstaculizan un mayor dinamismo de la oferta de vivienda en el contexto actual de elevada demanda.

Las referidas circunstancias invitan a pensar al órgano de administración de Nyesa, que las perspectivas en esta área inmobiliaria son muy positivas, gracias a la cartera de suelos finalistas que está gestionando su filial Henara Gestora Global.

Adicionalmente la Dirección del Grupo sigue analizando numerosos suelos finalistas para su adquisición o aportación.

▪ Área Patrimonial

El primer tramo del año ha marcado unos buenos registros en el mercado de oficinas nacional. El dinamismo del sector en los primeros meses del año reafirma el interés de las compañías por ubicarse en los mejores edificios.

Los mencionados registros positivos han sido corroborados en el seno de Nyesa, habida cuenta que se han suscrito durante el primer semestre nuevos contratos de arrendamiento en la cartera de oficinas que posee en el emblemático edificio las Torres de Hércules.

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

▪ Área Internacional

Las tendencias en los mercados internacionales en los últimos años han trascendido del ámbito de oficinas, el comercio minorista y la industria para convertirse en un abanico diverso de activos en los que invertir. En la actualidad ha surgido con fuerza el mercado de la construcción en alquiler y ha aumentado la demanda de espacios de trabajo flexibles.

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

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

El Grupo reforzó esta área de negocio con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular, habiéndose optimizado los resultados económicos con respecto a periodos anteriores.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto, durante el primer semestre del año 2024, 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 semestres terminados a 30 de junio de 2024 y 2023:

CUENTA DE RESULTADOS		
Euros	30.06.2024	30.06.2023
Importe Neto de la cifra de negocio	1.724.589	1.709.335
Resultado de la explotación	(738.378)	(597.484)
Resultados financieros	(523.285)	(621.472)
Resultado neto	(1.262.303)	(1.237.705)

a. Resultado de Explotación

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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	Jun-24	Jun-23
+ Importe neto de la cifra de negocio	1.724.590	1.709.335
+/- Otros ingresos de la explotación	334.978	57.823
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	2.059.568,07	1.767.158
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	-	(126.000)
- Aprovisionamientos	(91.743)	(69.459)
+/- Gastos de personal	(1.177.927)	(1.118.401)
- Otros gastos de explotación	(1.223.301)	(909.369)
+/- Dotación a la amortización	(103.472)	(47.093)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	-	(280.432)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	18.582	201.827
+/- Otros resultados	(220.085)	(15.715)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(2.797.946)	(2.364.642)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(738.378)	(597.484)

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

b. Resultado financiero

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 30 de junio de 2024 y 2023:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	Jun-24	Jun-23
+ Ingresos financieros	61	15.956
- Gastos financieros	(523.301)	(637.430)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--
+/- Diferencias de cambios	(45)	3
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	(523.285)	(621.471)

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023.

DEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.2024	Var. % 30.06.2024 - 30.06.2023	Var. 30.06.2024 – 30.06.2023	30.06.2023
Deuda financiera no corriente	8.543.909,07	(216%)	(18.490.657,37)	27.034.566,44
Deuda financiera corriente	17.688.585,00	78%	13.859.533,65	3.829.051,35
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	26.232.494,07	(18%)	(4.631.123,72)	30.863.617,79
Tesorería y equivalentes	277.528,13	2%	(28.995,71)	306.523,84
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	25.954.965,94	18%	(4.602.128,01)	30.557.093,95

La variación registrada sobre “Deuda financiera neta” viene motivada principalmente con la amortización parcial de préstamo hipotecario que recae sobre el activo Torres de Hércules mediante acuerdo formalizado entre las sociedades Scarampi Inversiones, S.L., Cimentados3, S.A. (Grupo Cajamar) y la Sociedad, por la cual, tras la entrega de 38 activos, se procede a cancelar la deuda por condición resolutoria que recaía sobre dichos activos y el remanente sobre el precio de venta por importe de 3.128 miles de euros, ha sido destinado a la amortización parcial del préstamo con garantía hipotecaria sobre las Torres de Hércules.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgos de la posibilidad de liquidación.

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

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 30 de junio de 2024 asciende a 12.092 miles de euros con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

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

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858	1.542.858	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.542.858	1.542.858	844.363
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.673.731
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados ascienden a 555 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago a quienes ocuparon el cargo de Administradores Concursales 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 cierre 30 de junio de 2024 de los presentes Estados Financieros Consolidados que se encuentra vencida e impagada asciende a 21.057 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Deuda vencida y exigible fuera del procedimiento concursal por importe de 3.781 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas por importe de 3.079 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 14.196 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 611 miles de euros.
 2. Deudas frente a entidades de crédito por préstamo con garantía hipotecaria vencidos y exigibles por importe de 10.980 miles de euros.
 3. Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes posteriores al auto de la aprobación del Concurso de Acreedores por importe de 3.216 miles de euros.

Adicionalmente el Grupo tiene registrado un importe de 1.530 miles de euros en su condición de hipotecante no deudor sobre los activos “Centro Deportivo La Garena” y “Hotel Posidonia”, los cuales igualmente se encuentran vencidos y en fase negociación por parte de los deudores principales con sus respectivos acreedores financieros.

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

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

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

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 en 16.021 miles de euros y 2.798 miles de euros respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores y las restricciones de crédito que ha soportado el sector inmobiliario y en especial la compañía.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volatilidad	41,07%	106,47%	60,71%	63,17%	41,85%	56,68%

Fuente: Página web Rankia

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

Los accionistas anteriores a la ejecución de las ampliaciones de capital cuyas acciones están pendientes de ser admitidas a cotización tras las últimas aportaciones no dinerarias vieron diluida su participación de manera importante.

La inexistencia de un acuerdo de *lock-up* con todos los accionistas titulares de dicho conjunto de acciones, podría conllevar la venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras su admisión a cotización, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.

5. Investigación y Desarrollo

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

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 30 de junio de 2024.

7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación, se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Número de personas					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	5	--	5	5
Responsable de departamento	2	3	5	3	5	8
Técnicos	7	17	24	4	15	19
Auxiliares	15	25	40	14	26	40
Total	24	50	74	21	51	72



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

8. Medio ambiente

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

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	EJERCICIO ACTUAL 30.06.2024 Días	EJERCICIO ANTERIOR 30.06.2023 Días
Periodo medio de pago a proveedores	482	465
Ratio de operaciones pagadas	255	107
Ratio de op. pendientes de pago	538	537
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	362.445	517.226
Total, Pagos pendientes	1.470.055	1.218.641



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2024
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 septiembre de 2024, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2024 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 58.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

D. Pedro Rodriguez Fernández
Consejero