

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

Estados de Situación Financiera
Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses
terminado al 30 de junio de 2022.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2022.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2022.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y 2021.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y 2021.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y 2021.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y 2021.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2022



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2022



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2021

(Expresados en euros)

ACTIVO	nota	30.06.2022	31.12.2021
I. Inmovilizado material	5	4.746,83	5.789,83
II. Inversiones inmobiliarias	6	48.491.076,81	49.378.076,81
IV. Otros activos intangibles	4	6.565,08	8.357,10
V. Activos financieros no corrientes	10	99.284,00	129.429,90
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		390.100,89	400.455,68
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		48.991.773,61	49.922.109,32
II, Existencias	7	6.238.055,09	9.022.566,35
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	720.627,89	1.114.113,15
III. Otros activos financieros corrientes	10	8.579,68	13.031,08
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		89.287,54	112.881,05
V. Otros activos corrientes		783.735,35	830.224,92
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	243.465,24	203.018,97
Subtotal, activos corrientes		8.083.750,79	11.295.835,52
VIII. Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		8.083.750,79	11.295.835,52
TOTAL ACTIVO (A+B)		57.075.524,40	61.217.944,84

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	30.06.2022	31.12.2021
I. Capital	13.1	91.838.028,55	91.838.028,55
II. Prima de Emisión	13.2	75.759.094,91	75.759.094,91
III. Reservas	13.3	(177.436.453,68)	(187.050.363,96)
IV. Ganancias acumuladas	13.4	6.832.055,02	9.809.393,35
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		6.832.055,02	9.809.393,35
V. Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII. Otros ajustes por valoración	13.6	7.801.606,80	7.881.734,43
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		4.794.331,60	(1.762.112,72)
X. Intereses minoritarios	13.7	732.515,36	730.876,76
C) TOTAL, PATRIMONIO NETO		5.526.846,96	(1.031.235,96)
II. Deudas con entidades de crédito	11	22.558.880,89	22.918.994,49
III. Otros pasivos financieros	10	10.731.560,11	7.350.674,64
IV. Pasivos por impuestos diferidos		1.762.413,66	1.762.413,66
V. Provisiones	15	12.327,64	866.909,55
VI. Otros pasivos no corrientes	14	1.141.218,83	1.110.158,76
D) PASIVOS NO CORRIENTES		36.206.401,13	34.009.151,10
III. Deudas con entidades de crédito	11	1.030.323,85	12.039.196,04
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10, 14	2.798.004,86	6.212.706,62
V. Otros pasivos financieros	10	4.760.270,25	3.282.842,45
VII. Provisiones	15	2.222.766,66	2.448.150,90
VIII. Otros pasivos corrientes	14	4.530.910,69	4.257.133,69
Subtotal, pasivos corrientes		15.342.276,31	28.240.029,70
E) PASIVOS CORRIENTES		15.342.276,31	28.240.029,70
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		57.075.524,40	61.217.944,84

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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2022	30.06.2021
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	1.226.784,26	1.477.813,71
+/- Otros ingresos de la explotación	19	68.454,70	107.997,67
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		1.295.238,96	1.585.811,38
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	(137.863,78)	(156.351,27)
- Aprovisionamientos		(20.572,05)	(41.371,78)
- Gastos de personal	19.3	(901.229,96)	(901.598,95)
+/- Otros gastos de explotación		(944.318,22)	(952.352,80)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(4.062,86)	(2.356,10)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(43.327,06)	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E ⁸ consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		311.382,85	(7.194,63)
+/- Otros resultados		721.190,62	(63.778,83)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(1.018.800,46)	(2.125.004,37)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		276.438,50	(539.192,99)
+ Ingresos financieros	20	7.690.927,71	101.318,53
- Gastos financieros	20	(1.130.153,64)	(2.985.762,92)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		12.615,18	(100.596,49)
+/- Diferencias de cambio		-	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
= RESULTADO FINANCIERO		6.573.389,25	(2.985.040,88)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	(208.532,81)
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		-	(261.228,74)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.849.827,75	(3.993.995,42)
+/- Impuesto sobre beneficios		(16.428,56)	(32.341,98)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		6.833.399,18	(4.026.337,40)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		6.833.399,18	(4.026.337,40)
+/- Intereses minoritarios		1.334,16	1.707,68
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		6.832.055,02	(4.028.045,08)
<i>Resultado básico por acción (euros)</i>		-	(-)
<i>Resultado diluido por acción (euros)</i>		-	(-)

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2022	30.06.2021
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		6.833.399,18	(4.026.337,40)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		(80.127,63)	(179.700,58)
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		(80.127,63)	(179.700,58)
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:		-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
TOTAL, INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		6.753.271,55	(4.206.037,98)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		6.751.927,39	(4.207.745,66)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		1.334,16	1.707,68

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA 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 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(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 1 de enero de 2021	40.514.598,25	75.759.094,91	(161.025.750,97)	7.434.829,96	-	728.969,86	(36.588.257,99)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(4.028.045,08)	(179.700,58)	-	1.707,68	(4.206.037,98)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	481.529,47	-	-	153,36	481.682,83
Otras variaciones	-	-	481.529,47	-	-	153,36	481.682,83
Saldo al 30 de junio de 2021	40.514.598,25	75.759.094,91	(164.572.266,58)	7.255.129,38	-	730.830,90	(40.312.613,14)
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 1 de enero de 2022	91.838.028,55	75.759.094,91	(177.240.970,61)	7.881.734,43	-	730.876,76	(1.031.235,96)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	6.832.055,02	(80.127,63)	-	1.344,16	6.753.271,55
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(195.483,07)	-	-	294,44	(195.188,63)
Otras variaciones	-	-	(195.483,07)	-	-	294,44	(195.188,63)
Saldo al 30 junio de 2022	91.838.028,55	75.759.094,91	(170.604.398,66)	7.801.606,80	-	732.515,36	5.526.846,96

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2022	30.06.2021
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		6.849.827,75	(3.993.995,42)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	4.062,86	(2.356,10)
Ingresos financieros (-)	20	(7.690.927,71)	(101.318,53)
Gastos financieros (+)	20	1.130.153,64	2.985.762,92
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	20	(12.615,18)	100.596,49
Cambios en el capital circulante- Variación en:			
Existencias	7	2.784.511,26	(2.652.509,59)
Cuentas por cobrar	8	393.485,26	(355.037,37)
Otros activos corrientes		74.534,48	256.657,14
Cuentas por pagar	14	(3.684.292,65)	6.757.092,94
Otros pasivos corrientes		-	-
Activos y pasivo por impuestos diferidos		10.354,79	(8.970,83)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(140.905,50)	2.985.921,65
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):		605.700,00	(3.428.412,94)
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		850.870,38	(3.101.669,59)
Activos financieros	10	(245.170,38)	(326.743,25)
Desinversiones (+):		-	-
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	-
Activos financieros	10	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		605.700,00	(3.428.412,94)
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
Financiación obtenida por la emisión de capital social		-	-
- Intereses pagados		(132.518,96)	(120.171,07)
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	11	(291.829,27)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(424.348,23)	(120.171,07)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		40.446,27	(562.662,32)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	203.018,97	975.139,16
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	243.465,24	412.476,84

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

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

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

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 69 empleados.

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

Al cierre del periodo terminado de seis meses al 30 de junio de 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 91.838 miles de euros, representado por 6.122.535.236 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. (Ver Nota 13.1)

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

1.2) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2022

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2022:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 30-06-2022					
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria		Moore Stephens Iberia de auditoria S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú	Promoción Inmobiliaria	(1)	Russaudit	98,12%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100,00%

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

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa.

Durante el ejercicio 2021, se produjo la entrada en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa de la sociedad Contratas Leza, S.L., mediante la adquisición por parte de la sociedad dependiente Nyesa Renovables, S.L.U., del 50,01% de las participaciones sociales sobre la cual el Grupo no tenía control. Con posterioridad, en fecha 24 noviembre de 2021, el Grupo Nyesa enajenó las participaciones sociales de la sociedad Nyesa Renovables, S.L.U., en consecuencia, la baja de las participaciones de Contratas Leza, S.L.

1.2) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

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

2.1) Estimación del valor razonable

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

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

2.2) Empresa en funcionamiento

El Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados es por importe de 30.557 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).”*

La actual situación patrimonial que se refleja en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados es como consecuencia, de la pérdida de valor de los proyectos inmobiliarios que las componen por la gran recesión que sufrió el sector inmobiliario, , así como un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de accesos a la misma. A este respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones inicialmente realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios podrían recuperar parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial a futuro.

Consecuentemente, los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que la Sociedad y su Grupo podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

clasificaciones que se muestran en estos Estados Financieros Consolidados en el desarrollo normal de las operaciones.

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

El Plan de Viabilidad está contextualizado sobre la Modificación del Convenio de la Sociedad que fue aprobado judicialmente mediante sentencia de 13 de abril del ejercicio 2021 la cual es firme según resolución de 18 de mayo. Adicionalmente, la situación de crisis global provocada por la pandemia del COVID-19, obligó a adaptar los objetivos estratégicos del Grupo a la situación económica resultante y a las consecuencias en las tendencias de mercado que dicha situación provocó.

Dicho Plan de Viabilidad está fundamentado en la premisa de diversificación de las áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, poniendo en valor el concepto de “Corporación”. Asimismo, la viabilidad de la Sociedad también está supeditada al cumplimiento del Plan de Viabilidad para los ejercicios 2021-2031, actualizado en el mes de noviembre de 2021 (en adelante, el “Plan de Viabilidad”), que ha permitido restablecer el equilibrio patrimonial del Grupo Nyesa, así como reducir la estructura de su deuda y flexibilizar sus vencimientos.

NOTA 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

La actividad del Grupo sigue basándose en las áreas de actividad históricamente desarrolladas, inmobiliaria, patrimonial e internacional.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Área Inmobiliaria:** El Grupo sigue desarrollando la actividad de gestión de activos inmobiliarios habida cuenta su amplia experiencia en todas las comunidades autónomas, forjada durante más de 20 años en la gestión de suelo y en la promoción de viviendas. Durante el primer semestre de 2022 la cartera inmobiliaria finalista disponible para la venta del Grupo Nyesa, estuvo conformada por la cartera Laino y por una finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios).
- **El Área Patrimonial:** La última Junta General de Accionistas celebrada durante el primer semestre de 2022 aprobó una serie de acuerdos sociales para la incorporación de un Hotel en explotación en Almería y un centro deportivo en la comunidad de Madrid con el objetivo de que (i) contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio, (ii) refuercen su patrimonio y (iii) generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.
- **Área Internacional:** el Grupo actualmente mantiene un proyecto denominado “Finca la Playa” y una inversión inmobiliaria en Moscú (Rusia) denominado Proyecto Narvskaa. Cabe mencionar que actualmente el Grupo sigue trabajando respecto al proyecto “Finca la Playa” tanto la vía del desarrollo mediante la búsqueda de financiación para ejecutar el desarrollo del primer hotel, como la vía de una posible desinversión.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo al 01.01.2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 30.06.2022
Aplicaciones informáticas	84.961,01	-	-	-	84.961,01
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total, Coste	84.961,01	-	-	-	84.961,01
Aplicaciones informáticas	(76.603,91)	(1.792,02)	-	-	(78.395,93)
Total, amortización	(76.603,91)	(1.792,02)	-	-	(78.395,93)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	8.357,10	(1.792,02)	-	-	6.565,08



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 30.06.2021
Aplicaciones informáticas	81.211,01	3.750,00	-	-	84.961,01
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total, Coste	81.211,01	3.750,00	-	-	84.961,01
Aplicaciones informáticas	(73.378,47)	(1433,42)	-	-	(74.811,89)
Total, amortización	(73.378,47)	(1.433,42)	-	-	(74.811,89)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	7.832,54	2.316,58	-	-	10.149,12

Durante el primer semestre del 2022 no se han registrado adiciones (4 miles de euros en 2021). Asimismo, a 30 de junio de 2022 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados asciende a 78 miles de euros (75 miles de euros al cierre de 2021).

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				Saldo al 30.06.2022
	Saldo al 01.01.2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	339.391,14	-	-	-	339.391,14
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, Coste	350.324,30	-	-	-	350.324,30
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(333.601,32)	(1.043,00)	-	-	(334.644,32)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	-	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, amortización	(344.534,47)	(1.043,00)	-	-	(345.577,47)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	5.789,83	(1.043,00)	-	-	4.746,83



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Euros		Saldo al 30.06.2021
			Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	337.268,04	2.123,10	-	-	339.391,14
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, Coste	348.201,20	2.123,10	-	-	350.324,30
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(331.684,00)	(922,67)	-	-	(332.606,67)
Otro inmovilizado	(10.933,16)	-	-	-	(10.933,16)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total, amortización	(342.617,16)	(922,67)	-	--	(343.539,83)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto	5.584,04	1.200,43	-	-	6.784,47

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, no ha habido movimientos significativos y no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2022, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 346 miles de euros (344 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias	Saldo al 01.01.2022	Adiciones	Euros			Saldo al 30.06.2022
			Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	17.005.460,93	-	(200.262,63)	-	-	16.805.198,30
Total, coste Construcciones	93.700.996,97	-	(754.236,13)	-	-	92.946.760,84
Ajuste a valor razonable	(61.328.381,09)	-	(243.884,08)	-	311.382,84	(61.260.882,33)
Valor neto	49.378.076,81	-	(1.198.382,84)	-	311.382,84	48.491.076,81

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 30.06.2021
	Saldo al 01.01.2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	16.630.190,98	1.367.565,74	-	-	-	17.997.756,72
Total, coste Construcciones	93.741.189,07	1.632.346,46	-	-	-	95.373.535,53
Ajuste a valor razonable	(60.191.275,69)	-	-	-	-	(60.191.275,69)
Valor neto	50.180.104,36	2.999.912,20	-	-	-	53.180.016,56

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS AGUIRRE NEWMAN y CBRE sobre las pruebas de deterioro realizadas al 31 de diciembre de 2021 sobre la cartera de bienes de inversión.

La variación registrada sobre el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 887 miles de euros con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2021 viene motivado por:

- Acuerdo transaccional con dos sociedades del Grupo Liberbank para la devolución de 81 activos, de los cuales 5 se encontraban en la rúbrica de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio anterior por importe de 350 miles de euros. (Ver nota 15.4)
- Acuerdo transaccional frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar para la devolución de 5 activos por deficiencias urbanísticas por importe de 377 miles de euros.
- Venta de dos unidades finalistas a la mercantil Arancor Capital S.L. por importe de 160 miles de euros. (Ver nota 16.2)

No se registraron adiciones durante los seis primeros meses del ejercicio 2022. Las adiciones registradas en el primer semestre de 2021 se corresponden con la incorporación de 2 hoteles ubicados en Benidorm provincia de Alicante por importe total de 3.000 miles de euros, denominados “Hotel Posidonia” y “Hotel Caballito de Mar”.

Los ingresos devengados por arrendamientos durante los seis primeros meses de 2022 ascienden a 1.267 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de junio de 2022 son las siguientes:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	110	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Torres de Hércules	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	15.950	(15.397)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Cartera Cajamar	pisos alquiler	150 inmuebles	18.171	(9.226)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Ventas Reyes (chichón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.000	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaaia	Naves de uso industrial	30.943 m2	9.798	--	12,00%	n/a	DFC
Hotel Posidonia	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.180	(293)	--	n/a	Comparación
Hotel Caballito de Mar	Habitaciones en alquiler	8 habitaciones-suite	1.282	--	--	n/a	Comparación

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

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

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición de las "Existencias" es la siguiente:

Euros	Existencias	
	30 de junio de 2.022	31 de diciembre de 2.021
Terrenos y solares	4.934.716,89	4.934.716,45
Obra terminada	1.125.333,96	3.916.166,63
Anticipo a proveedores	178.004,24	171.683,27
Total	6.238.055,09	9.022.566,35



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La variación registrada sobre el epígrafe de existencias por importe de 2.784 miles de euros con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2021 trae causa principalmente en acuerdo transaccional frente a dos sociedades del Grupo Liberbank por el cual se procedió a devolver 81 de activos de la denominada Cartera Laino mediante la cancelación de la totalidad de la deuda que tenía contraído El Grupo frente a esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. El importe de dicha deuda se correspondía con el precio aplazado correspondiente a la compra de un importante paquete de activos al Grupo Liberbank en marzo de 2019. A 30 de junio de 2022 el Grupo mantiene en cartera 46 unidades finalistas, que como consecuencia de este acuerdo, han quedado liberadas de la condición resolutoria que recaía sobre los mismos. (Ver nota 15.4)

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

	Coste	Deterioro	Valor neto
Proyecto Laino (España)	1.125.333,96	-	1.125.333,96
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	-	94.891,00
Finca la Playa (Costa Rica)	5.017.830,13	-	5.017.830,13
Total	6.238.055,09	-	6.238.055,09

A continuación, se detallan, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” que están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías:

euros		30 de junio de 2022
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)		1.125.333,96
Neto		1.125.333,96
euros		31 de diciembre de 2021
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)		3.916.166,63
Préstamos hipotecarios y otras garantías		2.849.546,96
Neto		1.066.619,97

(*) Deuda asociada con Sociedades del Grupo Liberbank



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	720.627,89	1.114.113,15
Tesorería	243.465,24	203.018,97
Total	964.093,13	1.317.132,12

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

El saldo a 30 de junio de 2022 del epígrafe “*Tesorería*” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

La disminución registrada sobre la rúbrica de “*deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” durante los seis primeros meses del periodo cerrado al 30 de Junio de 2022 trae causa en el saldo pendiente de cobro de la denominada Cartera Laino y clientes de Narvskaja cancelados en 2022.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de participación

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros					
	Participación 30.06.2022	Deterioro 30.06.2022	Valor Neto Contable 30.06.2022	Participación 31.12.2021	Deterioro 31.12.2021	Valor Neto Contable 31.12.2021
GRUPO NIESA 21 S.L.	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-

Al cierre de los seis primeros meses, a fecha 30 de junio de 2022, el Grupo no tiene las obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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

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 30.06.2022	Deterioro del crédito a 30.06.2022	Valor Neto Contable 30.06.2022	Importe del crédito a 31.12.2021	Deterioro del crédito a 31.12.2021	Valor Neto Contable 31.12.2021
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-

En relación con GRUPO NIESA 21, S.L., la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de dicha sociedad, de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la Sociedad Dominante parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y al que se le ha aplicado “quita y espera”, siendo por tanto el importe pendiente de pago a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 de 554 miles de euros.

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “Activos financieros” a 30 de junio de 2022, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Activos Financieros a coste amortizado		Total	
	jun-22	dic-21	jun-22	dic-21
Otros Activos Financieros	99.284,00	129.429,90	99.284,00	129.429,90
Largo plazo / No corrientes	99.284,00	129.429,90	99.284,00	129.429,90
Instrumentos de patrimonio	1.591,30	1.591,30	1.591,30	1.591,30
Otros Activos Financieros	905.620,51	1.297.236,20	905.620,51	1.297.236,20
Corto plazo / Corrientes	907.211,81	1.298.827,50	907.211,81	1.298.827,50
Total Activo Financiero	1.006.495,81	1.428.257,40	1.006.495,81	1.428.257,40

El desglose de los “Pasivos financieros” a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar jun-22
Deudas con entidades de crédito	22.558.880,89
Otros Pasivos Financieros	10.731.560,11
Largo plazo / No corrientes	33.290.441,00
Deudas con entidades de crédito	1.030.323,85
Otros Pasivos Financieros	4.760.270,25
Corto plazo / corrientes	5.790.594,10
Total, Pasivo Financieros	39.081.035,10



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, la sociedad fue informada de la adquisición por parte de su accionista de referencia D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros. Dichos créditos constaban reconocidos en la deuda concursal de Nyesa con la calificación de privilegio especial. No obstante, debido a que las garantías que les otorgaban tal privilegio carecían en la actualidad de valor por tratarse de prendas de acciones de sociedades filiales de Nyesa en liquidación, D. Mariano Schoendorff accionista de referencia comunicó la renuncia a dichas garantías, lo cual ha conllevado de conformidad con lo previsto en el convenio de acreedores de Nyesa su reclasificación como créditos ordinarios, y por tanto la aplicación de una quita del 70% por importe de 7.691 miles de euros.

Adicionalmente, D. Mariano Schoendorff comunicó a la Sociedad su disposición a capitalizar el crédito resultante tras la quita, por importe final de 3.296 miles de euros. La capitalización de este crédito fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Nyesa en su reunión de 30 de junio de 2022, y a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios se encuentra pendiente de ejecución.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El saldo registrado en el primer semestre del ejercicio 2022 en el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluyen, principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 3.421 miles de euros que no son susceptibles de capitalización (286 miles de euros en 2021), (ii) deuda diferida por compra de activos finalistas por importe 7.017 miles de euros frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar (6.939 miles de euros en 2021) y fianzas recibidas por importe de 92 miles de euros (88 miles de euros en 2021).

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” corrientes se incluye, (i) la financiación obtenida de accionistas significativos por importe de 1.912 miles de euros (877 miles de euros en 2021), (ii) deuda con vencimiento 2022 por compra de activos finalistas a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe de 1.484 miles de euros (1.557 miles de euros) y (iii) deudas por importe de 725 miles de euros, como consecuencia de las comisiones pagaderas en 2022 derivadas de un contrato de línea de capital suscrito entre la sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS (725 miles de euros en 2021)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Euros	30 de junio de 2022
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	144.468,11
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	14.661.084,62
Pólizas de créditos y préstamos	7.753.328,16
PASIVO NO CORRIENTE	22.558.880,89
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	428,17
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	1.029.895,68
PASIVO CORRIENTE	1.030.323,85
Total, Deudas con Entidades de Créditos	23.589.204,74



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	
31 de diciembre de 2021	
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	187.500,43
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	15.158.571,58
Pólizas de créditos y préstamos	7.572.922,48
PASIVO NO CORRIENTE	22.918.994,49
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	500,15
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	1.048.523,72
Pólizas de créditos y préstamos	3.132,58
Préstamos Sindicados	10.987.039,59
PASIVO CORRIENTE	12.039.196,04
Total, Deudas con Entidades de Crédito	34.958.190,53

El epígrafe “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes, recoge principalmente el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo “Torres de Hércules” por importe de 15.397 miles de euros al cierre de los seis primeros meses de 2022, dicha financiación viabilizó la compra de un lote de 202 activos en renta a diferentes sociedades del grupo Cajamar. Adicionalmente, El Grupo tiene registrado como hipotecante no deudor la cantidad de 293 miles de euros que recae sobre la finca del activo en renta “Hotel Posidonia”.

El epígrafe “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen créditos ordinarios y subordinados a largo plazo por importe de 7.534 y 39 miles de euros respectivamente.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda a 30 de junio de 2022 incluyendo los efectos sobre el calendario de pagos de la deuda concursal tras el nuevo calendario de pagos aprobado mediante la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 30 de junio de 2022	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	515	1.030	1.030	1.030	12.086	15.691
Pólizas de crédito y préstamos	-	-	-	-	7.573	7.573
Acreedores por Arrendamiento financiero	-	4	4	4	133	145
Total	515	1.034	1.034	1.034	19.792	23.409

Por tanto, a 30 de junio de 2022 el Grupo no tiene créditos vencidos y exigibles frente a entidades de créditos (10.987 miles de euros se encontraban vencidos y exigibles al cierre del ejercicio anterior).



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de la Sociedad a 30 de junio de 2022 asciende a 16.534 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	205.218	165.107
Deuda con entidades de crédito	-	8.242.332	62.191
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716	980.501	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	3.444.508	568
Provisiones	-	13.160	-
Total	3.085.716	12.885.719	562.823

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril y posteriormente la Ley 2/2020, de 18 de septiembre, el Consejo de Administración del Grupo Nyesa elaboró y presentó una Propuesta de Modificación de Convenio que, además de las proposiciones de quita (solo prevista para los créditos con privilegio que se adhieran a la propuesta) y espera o capitalización que contiene, incluyó como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

El Plan de Pagos que se recogió en la Modificación del Convenio de Acreedores ya aprobado y firme actualizado con las masas pasivas actuales al periodo terminado el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

<i>(en euros)</i>	2022	2023	2024	2025	2026
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	1.288.571,99
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL PAGOS	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	1.288.571,99
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(en euros)	2027	2028	2029	2030	2031
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	1.288.571,99	1.932.857,98	1.932.857,98	3.221.429,97	3.221.429,97
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823,01
TOTAL PAGOS	1.288.571,99	1.932.857,98	1.932.857,98	3.221.429,97	3.784.252,98
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2022 ascienden a 1.548 miles de euros, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles, deuda frente a la administración concursal por honorarios pendiente en la fase común del Convenio de Acreedores.

Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2022 asciende a 30.557 miles de euros, si bien la reciente ejecución (el 13 de septiembre de 2022) de las operaciones corporativas aprobadas por la Junta General de Accionistas el pasado 30 de junio de 2022 (véase Nota 24) permitirá el restablecimiento de su desequilibrio patrimonial.

La Modificación de Convenio se sustenta en los pilares fundamentales siguientes:

1.- Primera alternativa: propuesta de pagos:

Propuesta de pago para los acreedores con privilegio general:

Se propuso a los acreedores con privilegio general el cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:

- Mes 36: cobro del 50 por 100 del crédito
- Mes 48: cobro del 50 por 100 del crédito

Propuesta de pago para los acreedores ordinarios:

Se propuso a los acreedores ordinarios el cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:

- Mes 60: cobro del 10 por 100 del crédito
- Mes 72: cobro del 10 por 100 del crédito
- Mes 84: cobro del 15 por 100 del crédito
- Mes 96: cobro del 15 por 100 del crédito
- Mes 108: cobro del 25 por 100 del crédito
- Mes 120: cobro del 25 por 100 del crédito



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Propuesta de pago para los acreedores subordinados:

Se propuso a los acreedores subordinados el cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la Modificación del Convenio, esto es, desde el 18 de mayo de 2021:

- Mes 120: cobro del 100 por 100 del crédito

2.- Segunda alternativa: capitalización de créditos.

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, se ofreció a los acreedores de la Sociedad la capitalización de la totalidad de su crédito. Así, de optar por esta alternativa, los acreedores recibirían en pago de su crédito acciones de nueva emisión de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A. y, por tanto, cotizadas en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Las condiciones a las que esta capitalización se sujetó son:

- Posibilidad de optar por esta alternativa para la totalidad o parte del crédito.
- Quedaron exceptuados de esta alternativa los acreedores públicos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 317.2 LC.
- El valor de canje a efectos de la capitalización fue el valor nominal, esto es, 0,015 euros/acción. Conviene aclarar a este respecto, que por imperativo del art. 59.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no pueden emitirse acciones por una cifra inferior a la del valor nominal.
- Posibilidad de optar por una de las siguientes alternativas en cuanto al plazo de capitalización:
 - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas que se celebró tras la firmeza de la Modificación del Convenio, Junta que tuvo lugar el 30 de junio de 2021, o;
 - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza de la Modificación del Convenio. En este supuesto, la capitalización se realizará al mismo valor que se haya hecho la capitalización del crédito de los demás acreedores ordinarios.

En el supuesto en el que los acreedores no manifiesten, en los plazos previstos al efecto en la presente propuesta, su elección por una de las anteriores alternativas se entenderá que están optando por capitalizar su crédito en la primera Junta General de Accionistas a celebrar tras la firmeza del Convenio.

- Los acreedores que devengan accionistas con motivo de la capitalización de sus créditos, en ejecución de la presente Propuesta de Modificación de Convenio, se obligan irrevocablemente a votar a favor de la capitalización de créditos de acreedores de la Sociedad en ejecución de la presente propuesta, en todas aquellas Juntas Generales de Accionistas que se celebren a estos efectos.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Respecto a los acreedores privilegiados que no hubieren quedado vinculados inicialmente por la Modificación del Convenio, si se produjese la extinción de sus garantías hipotecarias o prendarias por cualquier razón, quedando sometidos a la Modificación del Convenio por cualquier parte de su crédito que pudiese quedar no satisfecha, siendo considerados respecto a dicha parte acreedores concursales ordinarios o subordinados, según corresponda, podrán optar en ese momento por capitalizar su crédito. También podrán optar por esta opción de pago los créditos contingentes tras la desaparición de la contingencia.

En estos supuestos, deberán comunicar su elección por esa alternativa en el plazo de 10 días desde que comuniquen su deuda. En el supuesto de que no lo hagan se considerará que han optado por la capitalización de su crédito.

La capitalización se realizará en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a la mencionada comunicación y al mismo valor que se haya hecho la capitalización del crédito de los demás acreedores ordinarios.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre del primer semestre de 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 91.838 miles de euros, representado por 6.122.535.236 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

En el marco de esta nota, cabe recordar la existencia de un contrato de línea de capital suscrito entre la Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS, en virtud de cual, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para la suscripción de uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

Cabe mencionar el hecho posterior descrito en la Nota 24, por el cual en fecha 13 de septiembre de 2022 han sido inscritos una serie de acuerdos adoptados por la última Junta General de Accionistas, relativos a varias reducciones de capital, agrupación de acciones (contra-split) y ampliaciones de capital, que han tenido por consecuencia que el capital social resultante que consta inscrito a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados sea de 9.957 miles de euros, representado por 995.688.289 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Accionistas significativos



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La distribución del capital de la Sociedad a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ	819.762.062	13,389%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS (*)	579.215.990	9,460%
LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	309.025.681	5,047%
GRUPO GABER	302.029.238	4,933%
FREE FLOAT	4.112.502.265	67,170%
	6.122.535.236	100,00%

(*) En la notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolás a la CNMV, de fecha 8 de marzo de 2022, se indica que como consecuencia de los contratos formalizados entre las distintas sociedades titulares de las acciones (a excepción de Olaf y Rubí, S.L.) y la sociedad Cerrina Inversiones, S.L., las distintas sociedades han cedido a esta última un total de 663.741.661 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 10,841% del total de derechos de voto de Nyesa. En consecuencia, José Antonio Bartolomé Nicolás conserva únicamente los derechos de voto asociados a las acciones que ostenta a través de la sociedad Olaf y Rubí, S.L. (el 9,460%).

13.2) Prima de Emisión

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

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2022, la prima de emisión asciende a la cifra de 75.759 miles de euros. Si bien, tras los acuerdos sociales aprobados por la última Junta General de Accionistas, la Sociedad procedió a compensar el saldo registrado sobre la rúbrica de “prima de emisión” al cierre del periodo el 30 de junio de 2022 frente a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2022 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación.

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

13.4) Ganancias Acumuladas

Las “*Ganancias Acumuladas*” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2022 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 2022 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los seis primeros meses de 2022.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. Adicionalmente durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se han reconocido las variaciones de valoración por transacciones con pago basados en instrumentos de patrimonio. El detalle de saldos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	euros	
	30.06.2022	31.12.2021
MARMA, S.A.	63.572,33	16.966,65
NYESA COSTA RICA, S.A.	7.738.034,47	7.864.767,78
Total	7.801.606,80	7.881.734,43

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	euros	30.06.2022	31.12.2021
MARMA, S.A.		732.515,36	730.876,76
TOTAL		732.515,36	730.876,76

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

A continuación, se detalla el Saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Euros	30 de junio de 2022	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.141.218,83	4.530.910,69
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.798.004,86
Total, bruto	1.141.218,83	7.328.915,55



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	31 de diciembre de 2021	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.110.158,76	4.257.133,70
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	6.212.706,62
Total, bruto	1.110.158,76	10.469.840,32

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

Por último, en el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran principalmente los importes que se hallan incluidos en el Convenio de Acreedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de “*Otros pasivos*” a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

euros	30.06.2022		31.12.2021	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	57.943,93	-	3.996,21
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	95.742,55	-	55.883,14
Hacienda Pública Otros	19.213,38	-	19.213,38	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	777.994,48	-	613.356,92
Organismos SS acreedores	-	39.366,64	-	11.613,21
H.P. Convenio Ordinario	907.144,96	-	883.882,45	-
H.P. Convenio Subordinado	195.376,47	-	188.238,97	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.079.459,09	-	3.079.459,09
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Organismos SS Convenio Ordinario	3.034,78	-	2.957,03	-
Organismos SS Convenio Subordinado	1.008,82	-	971,97	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.363,38	-	1.332,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	14.077,04	-	13.562,78	-
Fogasa Convenio Privilegiado	-	6.257,15	-	6.257,15
Fogasa Otros	-	838,24	-	838,24
Total, Administraciones Públicas	1.141.218,83	4.057.602,08	1.110.158,76	3.771.403,96
Remuneraciones pendientes de pago	-	312.923,70	-	268.679,62
Anticipos de Clientes	-	160.384,91	-	217.050,12
Total, Otros Pasivos	1.141.218,83	4.530.910,69	1.110.158,76	4.257.133,70

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad está vencida y es exigible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, cabe mencionar que desde los ejercicios 2017 se han realizado pagos a Administraciones Públicas por importe de 1.018 miles de euros y se espera seguir rebajando esta deuda (Ver Nota 12).

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 2022 y 31 de diciembre de 2021:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Saldo Inicial	866.909,55	2.448.150,90	8.169.351,14	4.670.271,25
Adiciones	282,09	-	854.864,00	157.062,23
Trasposos	-	(225.766,66)	(8.157.305,59)	8.157.305,59
Cancelaciones	-	382,42		(10.536.488,17)
Reversiones	(854.864,00)	-	-	-
Pagos	-	-	-	-
Saldo Final	12.327,64	2.222.766,66	866.909,55	2.448.150,90

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

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

15.1) Adiciones

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

Las adiciones por importe de 855 miles de euros registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 sobre el epígrafe de “Provisiones no corrientes”, se correspondían con el registro estimado de posibles responsabilidades frente a una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, con reclamación de daños y perjuicios, por parte de Grupo Liberbank, por cuantía de 4.071 miles de euros. Este procedimiento fue finalmente transaccionado como se indica en la Nota 15.4.

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

15.2) Trasposos



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad ha traspasado durante los seis primeros meses del periodo cerrado el 30 de junio de 2022 deudas frente a organismo públicos por importe de 226 miles de euros.

15.3) Cancelacion

En relación con las cancelaciones de provisiones registradas durante el ejercicio 2021, estas se enmarcan en el entorno de la Modificación de Convenio de la Sociedad, la cual ejecutó una ampliación de capital por compensación de créditos (Nota 1.2), de los cuales 10.536 miles de euros correspondían a la rúbrica de “Provisiones corrientes” durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

15.4) Reversiones

Tras acuerdo transaccional alcanzado entre la Sociedad y Grupo Liberbank en fecha 30 de marzo de 2022, solicitado por las partes el desistimiento y archivo de ambos procedimientos por carencia sobrevenida del objeto, sin imposición de costas a ninguna de las partes. La sociedad dio de baja el saldo registrado en el ejercicio anterior como provision por responsabilidades frente a terceros por importe de 855 miles de euros.

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

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 30 de junio de 2022 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

30.06.2022					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	-	-	-	-
Préstamos y créditos concedidos	-	6	886	-	892
Otros derechos de cobro	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	-	6	886	-	892

31.12.2021					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	-	-	-	-
Préstamos y créditos concedidos	-	3	887	-	890
Otros derechos de cobro	85	4	-	-	89
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	85	7	887	-	979

	miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	112
GEONA PLUS, S.L.	3	3
GRUPO NIESA 21, S.L.	662	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
INSTITUTO EUROPEO PARA EMPRENDIMIENTO SL	2	1
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	2	1
DOMUS ATENEA, S.L.	0	4
Gestión GBH Hoteles y Apartamentos, S.L.	0	85
Total operaciones de préstamos	892	979

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados incluyen deudas con parte vinculada por operaciones de créditos:

30.06.2022					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(67)	-	-	-	(67)
Préstamos y créditos recibidos	(3.421)	(1.202)	(148)	(503)	(5.274)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(3.488)	(1.202)	(148)	(503)	(5.341)

31.12.2021					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(19)	-	-	-	(19)
Préstamos y créditos recibidos	(404)	(339)	(145)	-	(888)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(423)	(339)	(145)	-	(907)

	miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
ACCIONISTA GRUPO EL DAROV	(1.202)	(339)
ACCIONISTA SCHOEN GROUP	(3.421)	-
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(503)	(403)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(38)
OLAF Y RUBI S.L.	(67)	(19)
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	-	(1)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(5.341)	(907)

El Grupo tiene reconocido a 30 de junio de 2022 disposiciones por importe de 356 miles de euros sobre una línea de crédito por un importe máximo de disposición de 1.500 miles de euros,



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

concedida por la mercantil Torres Los Barrios, S.L., sociedad vinculada al accionista de referencia Olaf y Rubi, S.L. y al ex Consejero Delegado Don Liberto Campillo Molina, cargo que ocupó hasta el 4 de agosto de 2021. Esta Línea de Crédito tenía inicialmente una fecha de vencimiento de 22 de septiembre de 2022, si bien ha sido novada por un periodo adicional de 2 años, estos es, hasta el 22 de septiembre de 2024, manteniendo las mismas condiciones.

Adicionalmente la sociedad Torres los Barrios, S.L. adquirió en 2021 un derecho de crédito por importe de 145 miles de euros frente a la Sociedad.

Por otro lado, la sociedad ha renovado en el presente ejercicio 2022 un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov. Cabe mencionar que en el marco de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de capitalizar la totalidad del importe que le adeudaba la Sociedad, mediante la ampliación de capital por compensación de créditos que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Ingresos por prestación de servicios	30	90
Ingreso financieros	7.691	3
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	149	-
Coste de venta de activos inmobiliarios	(160)	-
Gastos por prestación de servicios recibidos	(13)	(20)
Gastos financieros	(638)	(13)
Total	7.059	60



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	-	-	30	-	30
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	-	-	-	149	149
Ingresos financieros	7.691	-	-	-	7.691
Coste de venta de activos inmobiliarios	-	-	-	(160)	(160)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(13)	-	-	-	(13)
Gastos financieros	-	(636)	-	(2)	(638)
Gastos e Ingresos	7.678	(636)	30	(13)	7.059

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de Junio de 2022 son los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 30 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.
- Venta de dos activos inmobiliarios de la cartera de Cajamar, a la sociedad Arancor Capital, S.L. (sociedad especialmente relacionada con el accionista significativo Liberto Campillo Molina).
- La Sociedad fue informada de la adquisición por parte de su accionista de referencia D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros. La sociedad ha reconocido los efectos de la quita del 70% derivado de la renuncia por parte del accionista de referencia de conformidad con lo previsto en el convenio de acreedores de Nyesa y su reclasificación como créditos ordinarios. El registro de la quita ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.691 miles de euros.
- Los Gastos financieros registrados corresponde con el devengo de intereses de los contratos de financiación recibidos por accionistas de referencia devengados durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de Junio de 2022. Por otro lado, la sociedad ha novado en el presente ejercicio, un contrato de préstamo de acciones de la propia Sociedad recibido del consejero D. Ruslan Eldarov, que ha implicado el reconocimiento de una pérdida financiera por importe de 636 miles de euros. Cabe mencionar que en el marco



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de esta novación, igualmente se recogió el compromiso de D. Ruslan Eldarov de capitalizar la totalidad del importe que le adeudaba la Sociedad, mediante la ampliación de capital por compensación de créditos que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022 y por tanto dicha deuda va a quedar extinguida.

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	
		30.06.2022	31.12.2021
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN		2.508	2.508
Total, afianzamientos y garantías prestadas		2.508	2.508
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN		(46.448)	(46.448)
Total, afianzamientos y garantías recibidas		(46.448)	(46.448)

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

16.4) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el primer semestre de 2022 fue la aprobada por la Junta General de accionistas celebrada el 30 de junio de 2022, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2022-2024, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Dietas del Consejo de Administración	66.600	87.300
Sueldos y otras remuneraciones	182.661	160.290
Total	249.261	247.590



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA 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. Cabe destacar que no hay miembros de la Alta Dirección de la Sociedad que no sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración.

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes a los ejercicios 2021 y las dietas devengadas correspondiente al ejercicio 2022.

Por último, a 30 de junio de 2022, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 27 miles de euros (39 euros en 2021).

16.5) Otra información referente al Consejo de Administración

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

Michel Lallement

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

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

D. Pedro Rodríguez Fernández

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

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

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

D. Ruslan Eldarov

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

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

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con 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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de consejera de la sociedad MARMA, S.A.

Don Antonio Sáinz Millán

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

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

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

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

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	euros 30 de junio de 2022
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	6.832.055,02
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	6.122.535.236
Número medio de acciones ordinarias en circulación	6.122.535.236
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00112

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 2022
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	6.832.055,02
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	6.122.535.236
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00112

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.545
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	96
Ejercicio 2018	651
Ejercicio 2019	103
Ejercicio 2020	259
Ejercicio 2021	2.927
Total	200.507



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	256
Ejercicio 2021	2.883
Total	199.915

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

NOTA 19. RESULTADO DE EXPLOTACION

El detalle y composición del resultado de explotación a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	jun-22	jun-21
+ Importe neto de la cifra de negocio	1.226.784	1.477.814
+/- Otros ingresos de la explotación	68.455	107.998
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION	1.295.239	1.585.812
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(137.864)	(156.351)
- Aprovisionamientos	(20.572)	(41.372)
+/- Gastos de personal	(901.230)	(901.599)
- Otros gastos de explotación	(944.318)	(952.353)
+/- Dotación a la amortización	(4.063)	(2.356)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(43.327)	--
+/- Resultado por pérdidas de control de participaciones de Eº consolidadas	--	--
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	311.383	(7.195)
+/- Otros resultados	721.191	(63.779)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(1.018.800)	(2.125.005)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	276.439	(539.193)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenído de: (i) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 443 miles de euros (404 miles de euros al 30 de junio de 2021), (ii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 783 miles de euros (820 miles de euros al 30 de Junio de 2021).

La actividad descrita anteriormente ha supuesto unos ingresos de explotación del Grupo de 1.295 miles de euros y 1.586 miles de euros respectivamente.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 30 de junio de 2022 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 783 miles de euros y (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo principalmente.

19.2) Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados el Grupo ha registrado al cierre del periodo la pérdida por la devolución de activos al Grupo Liberbank por importe de 138 miles de euros.

19.3) Otros resultados

A continuación se desglosa el epígrafe "Otros resultados", partida más significativa del Resultado de Explotación, a 30 de junio de 2022 y 2021.

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos		
Resoluciones de contratos	41.627	6.119
Exceso provisión avales entregados	854.864	14.114
Otros	1.349	--
Total, Ingresos	897.840	20.233
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(6.484)	(2.162)
Responsabilidad frente terceros por daños	(170.165)	-
Reversión Provisiones	-	(80.000)
Regularización saldos	-	(1.850)
Total, Gastos	(176.649)	(84.012)
Otros Resultados	721.191	(63.779)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante los seis primeros meses de ejercicio 2021 se ha registrado sobre el epígrafe “Otros resultados” principalmente la reversión de una provisión por importe de 855 miles tras alcanzar un acuerdo extrajudicial con diferentes sociedades del Grupo Liberbank . Adicionalmente esta operación ha significado el reconocimiento de un gasto por daños y perjuicios por valor de 170 miles de euros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 30 de junio de 2022 y 2021:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	jun-22	jun-21
+ Ingresos financieros	7.690.928	101.319
- Gastos financieros	(1.130.154)	(2.985.763)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.615	(100.596)
+/- Diferencias de cambios	--	--
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
= RESULTADO FINANCIEROS	6.573.389	(2.985.040)

El resultado financiero del primer semestre de 2022 asciende a 6.573 miles de euros. Esto se debe fundamentalmente al registro de una quita sobre la deuda concursal privilegiada (titularidad de D. Mariano Schoendorff tras cesión de Banco Sabadell) y su conversión a crédito ordinario tras la renuncia de las garantías prendarias que recaían sobre el mencionado crédito concursal privilegiado, los efectos de la quita del 70% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros.

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

- Intereses devengados y pagados sobre el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 133 miles de euros (121 miles de euros al 30 de junio de 2021).
- Diferencial financiero negativo por novación de contrato de préstamo con partes vinculadas por importe de 636 miles de euros.
- Efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 336 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

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

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 30 de junio de 2022; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

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

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

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

30/06/2022	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	--	443.305,48	783.478,78	--	1.226.784,26
Otros Ingresos de Explotación	68.454,70	--	--	--	68.454,70
Total Ingresos de la Explotación	68.454,70	443.305,48	783.478,78	-	1.295.238,96
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(137.863,78)	-	--	--	(137.863,78)
Aprovisionamientos	-	-	(20.572,05)	--	(20.572,05)
Gastos de personal	--	--	(442.966,32)	(458.263,64)	(901.229,96)
Otros Gastos Explotación	--	(25.023,75)	(245.530,99)	(673.763,48)	(944.318,22)
Amortizaciones	--	--	--	(4.062,86)	(4.062,86)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	(43.327,06)	--	--	(43.327,06)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	311.382,85	--	--	311.382,85
Otros resultados	684.699,32	--	--	36.491,30	721.190,62
Total Gastos de la Explotación	546.835,54	243.032,04	(709.069,36)	(1.099.598,68)	(1.018.800,46)
Resultado de Explotación	615.290,24	686.337,52	74.409,42	(1.099.598,68)	276.438,50
+ Ingresos Financieros	-	-	--	7.690.927,71	7.690.927,71
- Gastos Financieros	-	(132.518,96)	(6.520,51)	(991.114,17)	(1.130.153,64)
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	--	12.615,18	12.615,18
Resultado Financiero	-	(132.518,96)	(6.520,51)	6.712.428,72	6.573.389,25
+ Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	--	--	--	--
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	-	--	--	--	--
Resultados antes de Impuestos	615.290,24	553.818,56	67.888,91	5.612.830,04	6.849.827,75
Activos del segmento	1.239.054,45	38.851.116,00	14.637.902,70	2.347.451,25	57.075.524,40
Pasivos del segmento	(120.286,58)	(24.192.736,87)	(622.298,60)	(26.613.355,39)	(51.548.677,44)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoria ejercidos por Moore Stephens Ibérica de auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos para la revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2022 ascienden a 61 miles de euros.

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

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

	Número de personas					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	3	3	--	3	3
Responsable de departamento	1	4	5	1	4	5
Técnicos	6	12	18	5	13	18
Auxiliares	16	27	43	16	26	42
Total	23	46	69	22	46	68

NOTA 23. EFECTOS DERIVADOS DEL CONFLICTO BÉLICO ENTRE LA FEDERACIÓN RUSIA Y EL ESTADO DE UCRANIA:

En fecha 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico entre la Federación de Rusia y Ucrania, que a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados continúa activo. A nivel internacional se están imponiendo numerosas sanciones que tratan de aislar y debilitar la economía rusa. Esta situación ha provocado unas oscilaciones muy significativas del tipo de cambio del euro frente al rublo. Este hecho puede suponer un impacto negativo sobre el valor de las inversiones del Grupo localizadas en Rusia propiedad de su sociedad dependiente Marma, S.A., como consecuencia de la evolución del tipo de cambio. Adicionalmente este hecho, podría tener como consecuencia una modificación en el valor razonable del activo inmobiliario propiedad de la filial rusa, siendo este hecho no cuantificable a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados. Desde el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 la variación del tipo de cambio del rublo frente al euro se ha incrementado en un 34,55 %, motivado principalmente por las fuertes tensiones provocadas en los mercados energéticos y la dependencia de los países miembros de la Unión Europea al gas y el petróleo, principalmente desde Rusia como proveedor.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En este entorno, la Sociedad determina que, la exposición del Grupo sobre las inversiones inmobiliarias ubicadas en Moscú asciende a 9.798 miles de euros, afectas por los riesgos de tipo de cambio y riesgo país que pueda dimanarse de dicho conflicto.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre a 30 de junio de 2022 y la fecha de formulación de Estados Financieros Intermedios Consolidados, son los siguientes:

El pasado 30 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó la ejecución de una serie de acuerdos sociales que permitirán superar la situación de desequilibrio patrimonial y la causa de disolución. Tales operaciones son las siguientes:

- (i) Reducción de capital social en 69.980.577,75 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,00357 euros, para compensar pérdidas;
- (ii) Reducción del capital social en 15.734.915,56 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad a 0,001 euros, para la dotación de una reserva voluntaria e indisponible durante cinco años;
- (iii) Agrupación y canje de acciones (contra-split);
- (iv) Aumento del capital social por un importe de 5.271.152 euros, mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones de la sociedad EJIDO HOTEL, S.A.;
- (v) Aumento del capital social por un importe de 2.499.195 euros, mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la sociedad INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.;
- (vi) Aumento del capital social por un importe de 3.732.696 euros mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones de la sociedad EXIT-4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS S.L.

Dichos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura autorizada el 11 de julio de 2022, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de septiembre de 2022.

En fecha 28 de julio de 2022 la sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. recibió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.600 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre la finca denominada Venta de Reyes (Chinchón).

En fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad transmitió un lote de 34 viviendas de la denominada Cartera Cajamar a la mercantil adquirente Scarampi, S.L. por un importe de 2.183 miles de euros. La Sociedad ha registrado una pérdida por importe de 1.279 miles de euros correspondiente con la diferencia entre el valor razonable de los activos entregados y el importe de venta. Esta operación ha supuesto la cancelación de deuda con garantía no corriente por importe de 1.515 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En fecha 3 de agosto de 2022 se otorgó una escritura de resolución parcial de compraventa, compensación y pago de precio aplazado, en virtud de la cual Nyesa devolvió 50 viviendas de la denominada Cartera Cajamar a las respectivas vendedoras integrantes del Grupo Cajamar. Esta retrocesión se justifica en que no se llegaron a cumplir determinadas condiciones por parte de las vendedoras (depuración de aspectos jurídico-administrativos). Esta operación ha supuesto el reconocimiento de un beneficio por importe de 495 miles de euros que se corresponden con la diferencia del valor razonable de los activos entregados y el importe de venta, el cual asciende a 7.085 miles de euros.

En fecha 3 de agosto de 2022 la sociedad filial Nyesa Real Estate, S.L.U. transmitió el activo denominado hotel Caballito de Mar sito en Benidorm a la mercantil adquirente Viu Costa Brava, S.L. por un importe de 702 miles de euros. La Sociedad ha registrado una pérdida por importe de 568 miles de euros correspondiente con la diferencia entre el valor razonable del activo entregado y el importe de venta.

Cabe mencionar que en unidad de acto, se suscribió un contrato en virtud del cual se le concede a Nyesa Real Estate, S.L.U. una opción de compra sobre el referido activo a ejercitar en un plazo máximo de 4 años con diferentes precios de recompra según el siguiente calendario de ejecución:

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

El referido contrato tiene coste de prima mensual hasta la fecha de ejecución de la mencionada opción de compra por importe de 1.000 euros mensuales, que se devengará desde la fecha de venta hasta la fecha de ejecución.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2022



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 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 2022

1. Situación actual del Grupo

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

Durante el primer semestre del ejercicio de 2022, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 destacan los siguientes hechos:

Los ingresos de explotación para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha ascendido a 1.295 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

Los gastos de estructura se sitúan en 1.866 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 901 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

El diferencial financiero neto se sitúa en 6.573 miles de euros, principalmente por el registro de una quita sobre la deuda concursal privilegiada y su conversión a crédito ordinario tras la renuncia de las garantías prendarias que recaían sobre el mencionado crédito concursal privilegiado, los efectos de la quita del 70% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros.

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 ha ascendido a 6.832 miles de euros de beneficio y 4.028 miles de euros de pérdidas, respectivamente

▪ Área Inmobiliaria

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 el Grupo ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros, centrandose su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta.

En esta área cabe mencionar que a 30 de junio de 2022 la Sociedad mantiene una cartera conformada por 46 activos inmobiliarios finalistas (176 inicialmente adquiridos) de diferentes



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

tipologías del denominado Proyecto Laino, que actualmente tiene presencia en tres comunidades autónomas (Castilla-La Mancha, Cantabria y Murcia).

A este respecto, la Dirección del Grupo se encuentra en un proceso de búsqueda e incorporación de nuevos negocios, al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial a medio plazo, habiéndose cerrado importantes acuerdos durante el presente ejercicio y aprobados por la última junta General de Accionistas del pasado 30 de junio, consistentes en la incorporación al Grupo a la sociedad Exit 4: Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L., sociedad tenedora de una cartera de activos inmobiliarios compuesta principalmente por suelos urbanos con un valor acumulado de más de 5 millones de euros que formarán parte del área inmobiliaria.

De esta manera NYESA fortalece su negocio futuro de promoción a la vez que aporta valor añadido al suelo a través de su desarrollo urbanístico, de cara a posibles planteamientos alternativos de desinversión.

▪ **Área Patrimonial**

Durante los seis primeros meses del ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, naves industriales, residencias y locales. Actualmente la cartera de bienes de inversión del Grupo al periodo terminado el 30 de junio de 2022 tiene un nivel de ocupación de más del 95% sobre el área internacional y un 33% de ocupación sobre el área nacional.

La Dirección del Grupo continúa centrando sus esfuerzos en viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital. En este entorno, la reciente ejecución de los últimos acuerdos sociales aprobados por la Junta General de Accionistas del pasado 30 de junio han reforzado esta área con la incorporación de activos generadores de rentas recurrentes.

Las operaciones recientemente ejecutadas afectas al área patrimonial son las siguientes:

- La incorporación al Grupo de la Sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. sociedad tenedora de un inmueble con contrato de arrendamiento destinado a centro deportivo y de ocio en Alcalá de Henares (Madrid). Dicho centro cuenta con 7 pistas de pádel, campos de Fútbol, vestuarios, zona infantil, sala de fisioterapia, restaurante con terraza y zona infantil, sala de reuniones, tienda deportiva y sótano destinado garajes.
- La incorporación al Grupo de la Sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora de un inmueble en explotación, se trata del HOTEL EJIDO con categoría de 3 estrellas y 86 habitaciones, situado en Calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido, provincia de Almería. Este hotel, cuya incorporación se ha producido estando en funcionamiento, se prevé que optimice en el corto plazo las ventas de la mano de un



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

gestor hotelero de reconocido prestigio con el cual se está negociando a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados. De esta manera, con su red de ventas electrónicas y acuerdos corporativos empresariales, se abriría el abanico de la tipología de clientes y, por ende, las ventas, permitiendo reforzar el área patrimonial con una línea hotelera, que históricamente ha tenido un peso específico importante en la Sociedad.

▪ **Área Internacional**

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

- **Narvskaia (Rusia)**

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

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

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m², sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros. Respecto a este proyecto se está trabajando en una doble vía: (i) bien el desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa; (ii) bien la desinversión. La zona residencial ha sido valorada en 16.384 miles de euros y la zona hotelera en 10.579 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 26.963 miles de euros según informe de valoración de Savills Aguirre Newman y Tecnitasa con una tasa de descuento aplicada es del 22% a 31 de diciembre de 2021.

2. **Evolución previsible de los negocios**

El sector inmobiliario vuelve a la incertidumbre como nuevo escenario. Si bien, a pesar de un entorno económico desfavorable, el sector muestra una marcada tendencia alcista, con una demanda fuerte y un notable aumento de precios de ventas derivado del aumento de los costes energéticos y de las materias primas.

En lo que respecta a la oferta de vivienda nueva, se está viendo afectada por la guerra en Ucrania y por el aumento de la inflación, en forma de un encarecimiento adicional de los costes de construcción y de problemas por falta de abastecimiento de materiales o retrasos significativos en la cadena de suministros, que hace prever una tendencia alcista del precio.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En contra posición en lo que respecta a la demanda, los factores más significativos son el impacto de la inflación y el aumento de los tipos de interés que merman la capacidad de compra de hogares y empresas.

Las previsiones del Banco de España más actualizadas, espera que el PIB de la economía española aumente un 4,1% en 2022 y que siga creciendo de una forma relativamente robusta en 2023. El consumo de los hogares se ha visto negativamente afectado especialmente por el incremento en precios. Las perspectivas futuras están afectas principalmente por 3 factores, las tensiones geopolíticas y más concretamente la guerra en Ucrania, la crisis energética y el cambio de rumbo en la política monetaria motivado por el riesgo de cronificación de la inflación. Como principal reflejo de la pérdida de capacidad de compra de los consumidores como consecuencia de la inflación.

Si bien, el mercado inmobiliario ya venía acusando cierto agotamiento antes de que irrumpiera la COVID-19 pero las medidas aplicadas para la contención de los contagios y el efecto de las mismas en la economía y el empleo han ayudado a frenar el crecimiento y a un cambio de tendencia.

En este contexto, el Grupo Nyesa espera encontrar las soluciones más adecuadas a un mercado con mayores dificultades a la obtención de crédito, con mayores costes para la financiación, una menor capacidad de consumo y un inflación a la alza.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente al período seis meses terminados a 30 de junio de 2022 y 2021:

CUENTA DE RESULTADOS		
euros	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos de Explotación	1.295.239	1.585.811
Resultado de la explotación	276.439	(539.193)
Resultados financieros	6.573.389	(2.985.041)
Resultado neto	6.832.055	(4.028.045)

a. Resultado de Explotación

- Ingresos de explotación

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 y 2021, los “*ingresos de explotación*”

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

que asciende a 1.295 miles de euros y 1.586 miles de euros, se corresponde con (i) ventas de activos inmobiliarios, (ii) Ingresos obtenidos por la filial rusa, Marma, S.A. y (iii) ingresos por comisiones en la venta y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

- Gastos de explotación

Los gastos de estructura se sitúan en 1.866 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 901 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		jun-22	jun-21
+	Importe neto de la cifra de negocio	1.226.784	1.477.814
+/-	Otros ingresos de la explotación	68.455	107.998
+/-	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	1.295.239	1.585.811
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	(137.864)	(156.351)
-	Aprovisionamientos	(20.572)	(41.372)
+/-	Gastos de personal	(901.230)	(901.599)
-	Otros gastos de explotación	(944.318)	(952.353)
+/-	Dotación a la amortización	(4.063)	(2.356)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(43.327,06)	--
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	311.383	(7.195)
+/-	Otros resultados	721.191	(63.779)
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(1.018.800)	(2.125.005)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	276.439	(539.193)

b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 30 de junio de 2022 y 2021:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		jun-22	jun-21
+	Ingresos financieros	7.690.928	101.319
-	Gastos financieros	(1.130.154)	(2.985.763)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.615	(100.596)
+/-	Diferencias de cambios	-	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
=	RESULTADO FINANCIEROS	6.573.389	(2.985.040)

El resultado financiero del primer semestre de 2022 asciende a 6.573 miles de euros esto se debe



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

fundamentalmente al registro de una quita sobre la deuda concursal privilegiada y su conversión a crédito ordinario tras la renuncia de las garantías prendarias que recaían sobre el mencionado crédito concursal privilegiado, los efectos de la quita del 70% han supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros.

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

- Intereses devengados y pagados sobre el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 133 miles de euros (121 miles de euros al 30 de junio de 2021).
- Diferencial financiero negativo por novación de contrato de préstamo con partes vinculadas por importe de 636 miles de euros.
- Efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 336 miles de euros.

Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero al 30 de junio de 2022 y 2021.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.2022	Var.% 30.06.2022 - 30.06.2021	Var. 30.06.2022 - 30.06.2021	30.06.2021
Deuda financiera no corrientes	33.290.441,00	0%	(114.189,04)	33.404.630,04
Deuda financiera corriente	5.790.594,10	(640%)	(37.079.012,39))	42.869.606,49
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	39.081.035,10	(320%)	(37.193.201,43)	76.274.236,53
Tesorería y equivalentes	243.465,24	(69%)	(169.011,60)	412.476,84
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	38.837.569,86	(234%)	(37.024.189,83)	75.861.759,69

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, la sociedad fue informada de la adquisición por parte de su accionista de referencia D. Mariano Schoendorff de los créditos concursales que la entidad Banco Sabadell mantenía frente a Nyesa por importe de 10.987 miles de euros. Dichos créditos constaban reconocidos en la deuda concursal de Nyesa con la calificación de privilegio especial. No obstante, debido a que las garantías que les otorgaban tal privilegio carecían en la actualidad de valor por tratarse de prendas de acciones de sociedades filiales de Nyesa en liquidación, D. Mariano Schoendorff accionista de referencia comunicó la renuncia a dichas garantías, lo cual ha conllevado de conformidad con lo previsto en el convenio de acreedores de Nyesa su reclasificación como créditos ordinarios, y por tanto la aplicación de una quita del 70% por importe de 7.691 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgo de la posibilidad de liquidación

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

El Plan de Pagos que se recogió en la Modificación del Convenio de Acreedores ya aprobado y firme actualizado con las masas pasivas actuales al periodo terminado el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(en euros)	2022	2023	2024	2025	2026
Créditos privilegiados	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	1.288.571,99
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL PAGOS	-	-	1.542.858,12	1.542.858,12	1.288.571,99
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

(en euros)	2027	2028	2029	2030	2031
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	1.288.571,99	1.932.857,98	1.932.857,98	3.221.429,97	3.221.429,97
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823,01
TOTAL PAGOS	1.288.571,99	1.932.857,98	1.932.857,98	3.221.429,97	3.784.252,98
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 30 de junio de 2022 ascienden a 1.548 miles de euros, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles, deuda frente a la administración concursal por honorarios pendiente en la fase común del Convenio de Acreedores.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Asimismo, el patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2022 asciende a 30.557 miles de euros, si bien la reciente ejecución (el 13 de septiembre de 2022) de las operaciones corporativas aprobadas por la Junta General de Accionistas el pasado 30 de junio de 2022 (véase Nota 24) permitirá el restablecimiento de su desequilibrio patrimonial.

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

A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados La deuda del Grupo, que se encuentra vencida e impagada asciende a 5.305 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.082 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 2.223 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de presente Suplemento, es el siguiente:
 - Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 1.548 miles de euros.
 - Deudas frente acreedores y proveedores corrientes por importe de 675 miles de euros.

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

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

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

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

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. Factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado, así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Análisis volatilidad Acciones (NYSE) Nyesa Valores Corporación, S.A.				
	2019	2020	2021	2022
Volatilidad	41,07%	106,47%	60,70%	75,87%

Fuente: Página web Rankia

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

Desde noviembre del pasado ejercicio 2021 se está produciendo una escalada de la tasa anual de inflación, de hecho, el incremento del último año ha sido notable, con una aceleración importante desde inicios de este ejercicio. El último dato publicado correspondiente a la inflación interanual de agosto de 2022 asciende a 10,4 %. Este crecimiento generalizado de los precios se ha focalizado principalmente en el componente energético y se ha ido trasladando al resto del entramado productivo.

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

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

Concretamente el Grupo Nyesa ha experimentado un incremento en los costes de proveedores y suministros. Asimismo, por aplicación del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, y del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, y teniendo la Sociedad la consideración de gran tenedor (titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial), el incremento de la renta de todos aquellos contratos de arrendamiento que tiene suscritos en su condición de arrendadora, y que deban ser objeto de actualización hasta el 31 de diciembre de 2022, no pueden exceder el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización. El último dato publicado correspondiente al periodo interanual junio 2021-junio 2022 es del 4,76%.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

5. Investigación y Desarrollo

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

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 30 de junio de 2022.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Número de personas					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	3	3	--	3	3
Responsable de departamento	1	4	5	1	4	5
Técnicos	6	12	18	5	13	18
Auxiliares	16	27	43	16	26	42
Total	23	46	69	22	46	68

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	30.06.2022	30.06.2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	287	277
Ratio de operaciones pagadas	69	142
Ratio de op. pendientes de pago	336	290
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	3.880.364	1.275.902
Total, Pagos pendientes	5.022.396	12.462.093



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2022 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha [*] de septiembre de 2022, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2022 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión Intermedio, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a 67.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Antonio Saínz Millán.
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

D. Pedro Rodriguez Fernández
Consejero

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero