NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 31 de diciembre de 2023.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo anual terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

ÍNDICE **Pág.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA ***5***

CUENTA DE RESULTADOS ***7***

ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES ***8***

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ***9***

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO ***10***

NOTAS EXPLICATIVAS ***11***

INFORME DE GESTIÓN ***58***

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Expresados en euros)

	ACTIVO	nota	31.12.2023	31.12.2022*
I.	Inmovilizado material	5	3.506.105,28	4.503.849,05
II.	Inversiones inmobiliarias	6	20.396.170,65	35.477.190,33
IV.	Otros activos intangibles	4	2.633.319,53	4.809,06
V.	Activos financieros no corrientes	10	137.410,31	114.954,65
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	-	-
VIII.	Activos por impuestos diferidos		440.144,48	454.296,00
IX.	Otros activos no corrientes		-	-
A)	**ACTIVOS NO CORRIENTES**		**27.113.150,25**	**40.555.099,09**
II,	Existencias	7	8.395.552,11	8.286.715,32
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.776.562,53	3.153.886,12
III.	Otros activos financieros corrientes	10	494.088,30	325.346,22
IV.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		173.901,07	111.647,92
V.	Otros activos corrientes		244.667,37	108.058,84
VI.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	139.903,80	137.487,62
	Subtotal, activos corrientes		**12.224.675,18**	**12.123.142,04**
VIII.	Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta		-	1.972.016,92
B)	**ACTIVOS CORRIENTES**		**12.224.675,18**	**14.095.158,96**
	TOTAL, ACTIVO (A+B)		**39.337.825,43**	**54.650.258,05**

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	31.12.2023	31.12.2022*
I.	Capital	13.1	15.976.391,70	11.963.562,86
II.	Prima de Emisión	13.2	8.697.280,22	9.929.746,96
III.	Reservas	13.3	(23.287.467,73)	(15.441.777,35)
IV.	Ganancias acumuladas	13.4	(13.503.761,83)	(7.826.615,37)
1.	*De ejercicios anteriores*		-	-
2.	*Del ejercicio*		(13.503.761,83)	(7.826.615,37)
V.	Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII.	Otros ajustes por valoración	13.6	9.193.066,88	9.126.434,42
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		**(2.924.490,76)**	**7.751.351,52**
X.	Intereses minoritarios	13.7	*753.480,04*	*729.322,00*
C)	**TOTAL, PATRIMONIO NETO**		**(2.171.010,72)**	**8.480.673,52**
II.	Deudas con entidades de crédito	11	*18.323.345,11*	*21.353.258,74*
III.	Otros pasivos financieros	10	*1.938.983,72*	*5.287.568,07*
IV.	Pasivos por impuestos diferidos		3.560.943,75	5.109.677,90
V.	Provisiones	15	1.461.601,59	1.112.582,48
VI.	Otros pasivos no corrientes	14	1.201.166,49	1.151.105,42
D)	**PASIVOS NO CORRIENTES**		**26.486.040,66**	**34.014.192,61**
III.	Deudas con entidades de crédito	11	280.983,32	203.973,07
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	1.847.270,86	1.430.034,35
V.	Otros pasivos financieros	10	5.867.514,43	3.534.334,10
VII.	Provisiones	15	1.659.583,47	1.705.253,99
VIII.	Otros pasivos corrientes	14	5.367.443,41	5.281.796,41
	Subtotal, pasivos corrientes		**15.022.795,49**	**12.155.391,92**
E)	**PASIVOS CORRIENTES**		**15.022.795,49**	**12.155.391,92**
	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		**39.337.825,43**	**54.650.258,05**

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

		NOTAS	31.12.2023	31.12.2022*
+	Importe neto de la cifra de negocio	19.1	2.977.580,54	6.244.706,35
+/-	Otros ingresos de la explotación	19	263.778,54	311.919,33
	INGRESOS DE LA EXPLOTACION		**3.241.359,08**	**6.556.625,68**
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	(-)	(3.534.700,63)
-	Aprovisionamientos		(324.910,19)	(1.195.202,12)
-	Gastos de personal		(2.313.362,03)	(2.244.974,65)
+/-	Otros gastos de explotación		(1.954.318,07)	(2.777.835,40)
-	Dotación a la amortización	4 y 5	(153.830,32)	(182.066,92)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(11.340.955,72)	(5.936.504,20)
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas		-	-
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		6.760,25	(3.306.213,63)
+/-	Otros resultados	19.3	(350.634,34)	1.608.880,22
	GASTOS DE LA EXPLOTACION		**(16.431.250,42)**	**(17.568.617,33)**
=	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**(13.189.891,34)**	**(11.011.991,65)**
+	Ingresos financieros	20	90.045,80	5.577.045,43
-	Gastos financieros	20	(1.943.417,12)	(1.901.766,67)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	12.615,18
+/-	Diferencias de cambio		9,09	2,82
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
=	**RESULTADO FINANCIERO**		**(1.853.362,23)**	**3.687.896,76**
+/-	Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
-	Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		-	1.218.961,62
=	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(15.043.253,57)**	**(6.105.133,27)**
+/-	Impuesto sobre beneficios		1.530.154,52	(1.723.331,29)
=	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**(13.513.099,05)**	**(7.828.464,56)**
+/-	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
=	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO**		**(13.513.099,05)**	**(7.828.464,56)**
+/-	Intereses minoritarios		(9.337,22)	(1.849,19)
=	**RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE**		**(13.503.761,83)**	**(7.826.615,37)**
	Resultado básico por acción (euros)		*(-)*	*(-)*
	Resultado diluido por acción (euros)		*(-)*	*(-)*

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

		NOTAS	31.12.2023	31.12.2022*
A)	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)**		**(13.513.099,05)**	**(7.828.464,56)**
B)	**INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:**		**66.632,45**	**1.244.700,00**
1.	**Por revalorización/ (reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles**		-	-
2.	**Por valoración de instrumentos financieros**		-	-
3.	**Por coberturas de flujos de efectivos**		-	-
4.	**Diferencias de conversión**		66.632,45	1.244.700,00
5.	**Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes**		-	-
6.	**Entidades valoradas por el método de participación**		-	-
7.	**Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**		-	-
8.	**Efecto impositivo**		-	-
C)	**TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:**		**-**	**-**
1.	**Por valoración de instrumentos financieros:**		-	-
2.	**Por coberturas de flujos de efectivo**		-	-
3.	**Diferencias de conversión**		-	-
4.	**Entidades valoradas por el método de la participación**		-	-
5.	**Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio**		-	-
6.	**Efecto impositivo**		-	-
	TOTAL, INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		**(13.446.466,60)**	**(6.583.764,56)**
	a) Atribuidos a la sociedad dominante		(13.437.129,39)	(6.585.613,75)
	b) Atribuidos a intereses minoritarios		(9.337,22)	(1.849,19)

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(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 2022	**91.838.028,55**	**75.759.094,91**	**(177.240.970,61)**	**7.881.734,23**	**-**	**730.876,77**	**(1.031.235,96)**
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	**(7.826.615,37)**	**1.244.700,00**	**-**	**(1.849,19)**	**(6.583.764,56)**
II. Operaciones con socios y propietarios	**(81.881.145,66)**	**(69.240.703,89)**	**161.008.475,39**	**-**	**-**	**-**	**9.886.625,84**
Aumentos / (Reducciones) de capital	(85.715.493,32)	(75.759.094,91)	161.008.475,39	-	-	-	(466.112,84)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas	3.834.347,66	6.518.391,02		-	-	-	10.352.738,68
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**-**	**-**	**188.713,88**	**-**	**-**	**294,42**	**189.008,30**
Otras variaciones	-	-	188.713,88	-	-	294,42	189.008,30
Saldo al 31 diciembre de 2022	**9.956.882,89**	**6.518.391,02**	**(23.870.396,71)**	**9.126.434,42**	**-**	**729.322,00**	**2.460.633,62**

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						
	Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**9.956.882,89**	**6.518.391,02**	**(23.870.396,71)**	**9.126.434,42**	**-**	**729.322,00**	**2.460.633,62**
Corrección errores de 2022	2.006.679,97	3.411.355,94	602.003,99	-	-	-	**6.020.039,90**
Saldo al 1 de enero de 2023	**11.963.562,86**	**9.929.746,96**	**(23.268.392,72)**	**9.126.434,42**	**-**	**729.322,00**	**8.480.673,52**
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	**(13.503.761,83)**	**66.632,46**	**-**	**(9.337,22)**	**(13.446.466,59)**
II. Operaciones con socios y propietarios	**4.012.828,84**	**(1.232.466,74)**	**(6.478,09)**	**-**	**-**	**33.370,33**	**2.807.254,34**
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	4.012.828,84	(1.232.466,74)	(6.478,09)			33.370,33	2.807.254,34
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**-**	**-**	**(12.596,92)**	**-**	**-**	**124,93**	**(12.471,99)**
Otras variaciones	-	-	(12.596,92)	-	-	124,93	(12.471,99)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**15.976.391,70**	**8.697.280,22**	**(36.791.229,56)**	**9.193.066,88**	**-**	**753.480,04**	**(2.171.010,72)**

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2023	31.12.2022
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		**(15.043.253,57)**	**(6.105.133,27)**
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	153.830,32	182.030,92
Ganancias pérdidas por venta de activo material		-	1.264.937,70
Ingresos financieros (-)	20	(90.045,80)	(5.550.173,70)
Gastos financieros (+)	20	1.943.417,12	807.614,29
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	-	747.476,02
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)		-	3.306.213,63
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		11.634.195,47	(12.615,18)
Resultado por deterioro y por enajenaciones del inmovilizado			4.671.566,50
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio		-	-
Otros cobros (pagos)		-	3.685.958,66
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	7	(284.336,79)	3.652.960,03
Cuentas por cobrar	8	313.902,16	(1.213.474,26)
Otros activos corrientes		(367.603,76)	575.813,56
Cuentas por pagar	14	1.140.244,84	(4.760.266,01)
Otros pasivos corrientes		(300.000,00)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.534.582,61)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		**(2.434.232,92)**	**1.252.908,89**
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	-
Activos intangibles		-	-
Desinversiones (+):		-	-
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		3.927.483,87	2.979.849,98
Activos financieros		2.838.959,13	-
Combinación de negocios			(5.569.209,35)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		**6.766.443,00**	**(2.589.359,37)**
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(581.777,29)	(358.381,66)
-Intereses cobrados		-	-
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	11	(3.748.007,83)	1.629.300,79
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		**(4.329.785,12)**	**1.270.919,13**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		**2.416,17**	**(65.531,35)**
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	137.487,62	203.018,97
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	139.903,80	137.487,62

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

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 69 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

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

Nyesa Valores Corporación, S.A., es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo" o "Grupo Nyesa") cuya actividad, si bien ha ido adaptándose a las necesidades y a la situación del mercado, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional y este ejercicio ha retomado la actividad de prestación de servicios hoteleros, tras la pasada incorporación al Grupo de la sociedad Ejido Hotel, S.A. propietaria del establecimiento hotelero, Ejido Hotel.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 72 empleados.

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

Al cierre el 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 15.976.391,70 euros, representado por 1.597.639.170 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto se encuentran pendiente de admisión a cotización.

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

1.2) Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2023

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2023:

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 31-12-2023						
Denominación	**Domicilio**	**Actividad**	**método de consolidación**	**Titular**	**Auditada**	**% de participación**
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria			Moore Ibérica de auditoria S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Patrimonial	Integración Global	(1)	Russaudit	98,12%
EJIDO HOTEL, S.A.U.	Almería	Hotelera	Integración Global	(1)	No	100,00%
HENARA GESTOTAL GLOBAL, S.L.	Madrid	Gestión Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	50,03%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.U.	Madrid	Patrimonial	Integración Global	(1)	No	100,00%
EXIT 4 ASESORAMIENTO Y CONSULTARIA DE EMPRESAS, S.L.U.	Madrid	Tenedora de suelo	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid	Inactiva	método de la participación	(1)	No	50,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.U.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

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

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

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

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

- Aprobación de un aumento de Capital Social por un importe de 5.271.152 euros mediante la emisión de 175.705.066 nuevas acciones ordinarias de la compañía de 0,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,02 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 219.300 acciones de la sociedad Ejido Hotel, S.A., que corresponde con el 100% del capital social.

- Aprobación de una ampliación de Capital social por un importe de 2.499.195 euros mediante la emisión de 83.306.500 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,02 cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria consistente en 1.642.582 participaciones de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L., que corresponde con el 100% del capital social.

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

1.3) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

1.4) Comparación de la información y corrección de errores

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

Tal como se indica en el siguiente apartado de la presente nota, las cifras del ejercicio 2022 han sido re-expresadas como consecuencia de una operación corporativa inscrita en el Registro

Mercantil de Madrid con posterioridad a la fecha de formulación de Cuentas Anuales del ejercicio 2022, siendo una operación aprobada en la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2022. En consecuencia, el impacto de esta operación ha sido re-expresado sobre el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

El registro contable de la ampliación de capital por compensación de créditos se ha realizado de conformidad con la normativa contable de aplicación, esto es la CINIIF 19 "*Cancelación de pasivos*

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

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados correspondiente al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas.

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

2.1) Estimación del valor razonable

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

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

2.2) Empresa en funcionamiento

Tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023, el Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 24.599 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad ya no se encontraría en causa de disolución. Si bien, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado originariamente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, y que posteriormente ha sido objeto de modificación mediante sentencia de 13 de abril de 2021, la cual adquirió firmeza en fecha 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

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

NOTA 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

La actividad del Grupo sigue basándose en las áreas de actividad históricamente desarrolladas, inmobiliaria, patrimonial e internacional. Adicionalmente durante el ejercicio 2023 el Grupo trató de diversificar sus áreas de actividad adentrándose en la gestión hotelera.

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

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

Tras la incorporación al Grupo de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de empresas, S.L., durante el ejercicio 2023 esta Área Inmobiliaria ha estado conformada por: (i) la cartera Laino (activos finalistas); (ii) catorce suelos pendientes de culminar su desarrollo urbanístico; (iii) finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios); y (iv) solar de uso residencial localizado en Mérida.

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

Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), y durante el ejercicio 2023 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) oficinas y locales en renta (Torre de Hércules); y (ii) el activo hotelero Posidonia.

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

Prestación de servicios hoteleros: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de "corporación" para la incorporación de nuevas líneas de negocio. Durante el ejercicio 2022, el Grupo reforzó esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

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

Los principales efectos de la "*combinación de negocios*" se explican en la Nota 23.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

Los principales efectos de la "*combinación de negocios*" se explican en la Nota 23.

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

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

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

Como consecuencia del informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 28 de febrero de 2024, El Grupo ha registrado un deterioro sobre el epígrafe de inmovilizado material por importe de 821 miles de euros sobre el activo en explotación Ejido Hotel, S.A. (2.795 miles de euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2023, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 317 miles de euros (350 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 20.396 miles de euros y 35.477 miles de euros, respectivamente.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los

expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman y CORE.XP. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

No existen adiciones al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023. Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 surgieron por la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania Palermo, S.L. tras su incorporación al Grupo mediante aportación no dineraria. A través de esta filial, se incorporó al grupo un importante activo en explotación mediante la modalidad de arrendamiento, consistente en un inmueble destinado a centro deportivo y de ocio en Alcalá de Henares (Madrid). Dicho centro cuenta con 7 pistas de pádel, campo de Fútbol 3, campo de Fútbol 4, vestuarios, zona infantil, sala de fisioterapia, restaurante con terraza y zona infantil, sala de reuniones y tienda deportiva y cuenta con un sótano destinado a garajes de uso tanto vinculado como libre del centro.

Los retiros registrados durante el ejercicio 2023 se corresponden con la entrega de los activos que todavía mantenía la Sociedad de la denominada Cartera Cajamar, a la misma sociedad a las que fueron adquiridas. En este entorno se formalizó un acuerdo entre el Grupo Cajamar, Scarampi Inversiones, S.L. y la Sociedad cancelando gran parte de la condición resolutoria pendiente y una cancelación parcial del préstamo hipotecario que recae sobre las Torres de Hércules por importe de 3.128 miles de euros. Adicionalmente la sociedad Scarampi Inversiones, S.L. mantiene en la actualidad 14 activos con precio diferido y condición resolutoria por importe de 1.075 miles de euros.

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el ejercicio 2023 ascienden a 2.344 miles de euros (2.650 miles de euros en 2022).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	108	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Centro Deportivo "La Garena" (1)	Centro deportivo	7 pistas de pádel, campo de Fútbol y otras instalaciones deportivas	1.860	(1.056)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Torres de Hércules	Oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas	11.819	(10.667)	Valor venta comparativo	n/a	DFC
Narvskaia	Naves de uso industrial	30.943 m2	3.329	-	12,50%	n/a	DFC
Hotel Posidonia (2)	Habitaciones en alquiler	7 estudios-apartamentos	1.180	(293)	--	n/a	Comparación
Venta Reyes (Chichón)	Finca de eventos	3.300 m2	2.100	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

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

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

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

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

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la composición de las "*Existencias*" es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2.023	31 de diciembre de 2.022
Terrenos y solares	8.134.555,60	8.068.593,96
Obra terminada	23.042,54	23.378,25
Anticipo a proveedores	237.953,97	194.743,11
Total	**8.395.552,11**	**8.286.715,32**

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

	Coste	Deterioro	Valor neto
Terrenos y solares	3.732.696,00	(793.696,00)	2.939.000,00
Local comercial en construcción (Madrid)	264.800,00	-	264.800,00
Proyecto "Bosch Monteserrada"	15.223,33	-	15.223,33
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	(71.391,00)	23.500,00
La Roca y la Playa (Costa Rica)	14.689.095,25	(9.774.020,44)	4.915.074,81
Saldo al 31 de diciembre 2023	**18.796.705,58**	**(10.639.107,44)**	**8.157.598,14**

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen activos incluidos en el epígrafe "*Terrenos y solares*" que estén afectos a préstamos hipotecarios u otras garantías.

No existen adiciones durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023. Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 surgieron por la combinación de negocio de la sociedad Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L. tras la ejecución de una ampliación de capital no dineraria por aportación de las participaciones sociales de dicha sociedad.

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

No existen retiros durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023. Los retiros registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 sobre el epígrafe de existencias fueron los siguientes:

- Acuerdo transaccional por importe de 2.784 miles de frente a dos sociedades del Grupo Liberbank por el cual se procedió a devolver 81 de activos de la denominada Cartera Laino mediante la cancelación de la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad frente a esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. El importe de dicha deuda se correspondía con el precio aplazado correspondiente a la compra de un importante paquete de activos al Grupo Liberbank en marzo de 2019.
- Comercialización de 14 fincas registrales por importe acumulado de 477 miles de euros y un coste de venta de 614 miles de euros.
- Con fecha 18 de enero de 2023 la Sociedad ejecutó la venta de los activos residuales de la Cartera Laino, por un precio de 126 miles de euros. Adicionalmente el Grupo Nyesa registro un deterioro adicional por importe de 362 miles de euros, correspondiente con la pérdida de la operación, la cual se encontraba clasificada sobre el epígrafe *"Activos no corrientes mantenidos para la venta"*.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la composición de Clientes, Cuentas a cobrar y Otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.776.562,53	3.153.886,12
Tesorería	139.903,80	137.487,62
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	**2.916.466,33**	**3.291.373,74**

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

El saldo a 31 de diciembre de 2023 del epígrafe "*Tesorería*" está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

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

condición resolutoria y 3.128 miles de euros para la amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre Torres de Hércules.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de participación

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

	Euros					
	Participación 31.12.2023	Deterioro 31.12.2023	Valor Neto Contable 31.12.2023	Participación 31.12.2022	Deterioro 31.12.2022	Valor Neto Contable 31.12.2022
GRUPO NIESA 21 S.L.	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	**5.996,00**	**(5.996,00)**	**-**	**5.996,00**	**(5.996,00)**	**-**

Al cierre del ejercicio 2023, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración de sus sociedades filiales, y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2023	Deterioro del crédito a 31.12.2023	Valor Neto Contable 31.12.2023	Importe del crédito a 31.12.2022	Deterioro del crédito a 31.12.2022	Valor Neto Contable 31.12.2022
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	**661.560,11**	**(661.560,11)**	**-**	**661.560,11**	**(661.560,11)**	**-**

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los "*Activos financieros*" a 31 de diciembre de 2023 y 2022, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

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

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

El desglose de los "Pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar
	Dic-23
Deudas con entidades de crédito	18.323.345,11
Otros Pasivos Financieros	1.938.983,72
Largo plazo / No corrientes	**20.262.328,83**
Deudas con entidades de crédito	280.983,32
Otros Pasivos Financieros	5.867.514,43
Corto plazo / corrientes	**6.148.497,75**
Total, Pasivo Financieros	**26.410.826,58**

Euros	Débitos y partidas a pagar Dic-22
Deudas con entidades de crédito	21.353.258,74
Otros Pasivos Financieros	5.287.568,07
Largo plazo / No corrientes	**26.640.826,81**
Deudas con entidades de crédito	203.973,07
Otros Pasivos Financieros	3.534.334,10
Corto plazo / corrientes	**3.738.307,17**
Total, Pasivo Financieros	**30.379.133,98**

Las principales evoluciones de la "*Deudas con entidades de crédito*" se explican en la Nota 11.

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

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

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

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

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

- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por importe de 3.084 miles de euros registrado sobre el epígrafe de otros pasivo financieros no corrientes por subrogación o cancelación en operaciones comerciales.

- Integración por combinación de negocio de los pasivos financieros asociados a las sociedades Ejido Hotel, S.A., Inversiones Catania y Palermo, S.L. y Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.

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

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

El saldo registrado al cierre del ejercicio 2023 sobre el epígrafe de "*Otros pasivos financieros*" no corrientes se corresponde principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 318 miles de euros (303 miles de euros en 2022) que no fueron susceptibles de capitalización; (ii) Deuda con garantía hipotecaria frente a un acreedor financiero por importe de 1.056 miles de euros (932 miles de euros en 2022) y (iii) deuda con acreedores a largo plazo por importe de 328 miles de euros (282 miles de euros en 2022).

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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

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

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

Los principales efectos de la "*combinación de negocios*" se explican en la Nota 23.

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

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

La principal variación registrada durante el ejercicio 2022 se correspondió con la renuncia sobre las garantías prendarias que recaían sobre un crédito concursal de categoría Privilegiada especial.

Tras cesión a favor del accionista D. Mariano Schoendorff, este renunció a las garantías prendarias lo que supuso la conversión a crédito ordinario y la aplicación de una quita por importe de 7.691 miles de euros que fue registrado como un ingreso financiero. El crédito resultante con categoría ordinaria por importe de 3.296 miles de euros fue finalmente capitalizado.

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

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad y la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	748	1.129	1.134	8.519	11.530
Pólizas de crédito y préstamos	166	21	15	6.696	6.898
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	3	3	169	176
Total	**915**	**1.153**	**1.152**	**15.384**	**18.604**

A 31 de diciembre de 2023 existen deudas vencidas y pendiente de pago frente a entidades crédito por importe de 32 miles de euros (0 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 asciende a 12.092 miles de euros (16.534 miles de euros al cierre del ejercicio anterior) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

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

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

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

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

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 619 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre el 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 15.976.391,70 euros, representado por 1.597.639.170 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, de las

cuales, 995.688.289 están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y el resto se encuentran pendiente de admisión a cotización.

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

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

- Aprobación de un aumento del capital social no dinerario por compensación de créditos por un importe de 204.415 euros mediante la emisión de 20.441.500 acciones nuevas ordinarias de la Sociedad de 0,01 € de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Adicionalmente, el último acuerdo de ampliación de capital por compensación de créditos aprobado en la Junta General de Accionistas de 2022, que finalmente fue inscrito con posterioridad a la formulación de las cuentas del ejercicio 2023, su registro contable se realizó en conformidad con la CINIIF 19 "*Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio*", *"…los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad*". La sociedad ha estimado el valor razonable de los instrumentos de patrimonio propios entregados correspondiente con el valor de cierre del mercado del día 30 de junio de 2022, fecha de aprobación de la citada ampliación de capital por un importe por acción de 0,027 euros, en consecuencia, el valor razonable de las 200.667.997 acciones emitidas y entregadas asciende a 5.418.035,91 euros. Adicionalmente y como se indica en el párrafo noveno de la misma norma "*La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, de acuerdo con el párrafo 3.3.3 de la NIIF 9. Los instrumentos de patrimonio emitidos deben reconocerse inicialmente y medirse en la fecha en que se cancela el pasivo financiero (o parte de ese pasivo)".* La sociedad ha estimado el valor razonable de los pasivos cancelados por importe de 5.576.939,01 euros, como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada y el valor razonable del pasivo cancelado. En aplicación del cálculo expuesto, se reconoce como un ingreso financiero por importe de 158.903,10 euros. Estos efectos han sido re-expresados sobre las cifras de 2022 como se indica en la nota 1.4.

Para los acuerdos sociales consistentes en ampliaciones de capital por aportación no dineraria de negocios, el criterio de registro utilizado está basado en lo estipulado en la normativa

internacional de información financiera, en concreto la NIIF 3 sobre combinaciones de negocio que en su párrafo 37 establece *"La contraprestación transferida en una combinación de negocios deberá valorarse a valor razonable, que deberá calcularse como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos transferidos por la adquirente, los pasivos incurridos por la adquirente con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por la adquirente…"*, por este motivo, debido a que la contraprestación son acciones de la compañía que cotizan en un mercado activo, a la hora de medir el valor razonable se ha hecho de conformidad con el párrafo 69 de la NIIF 13 sobre Valor razonable que indica que el precio cotizado en un mercado activo representa la mejor referencia del valor razonable y debe emplearse sin ajustar siempre que esté disponible. De acuerdo a lo mencionado, la cifra de Capital Social y Prima de Emisión de la sociedad aumenta de la siguiente manera:

(miles de euros)	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Total
Henara Gestora Global, S.L.	3.808	(1.143)	-	2.665
Total	**3.808**	**(1.143)**	**-**	**2.665**

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Accionistas significativos al 31.12.2023

Accionista	Nº Acciones	% Participación
ACCIÓN CONCERTADA [1]	219.763.081	13,755%
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ	175.098.345	10,960%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ [2]	152.096.061	9,520%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ	117.000.000	7,323%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA	86.510.036	5,415%
JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ RODRÍGUEZ	78.224.000	4,896%
RUSLAN ELDAROV	58.608.079	3,668%
FREE FLOAT	710.339.568	44,462%
	1.597.639.170	**100,00%**

[1] Acción concertada formada por INVERSIONES RÍO ARNOIA S.L. (D. Liberto Campillo Molina), PINUS PINEA INVERSIONES S.L. (D. Eduardo Herrezuelo de la Sierra) y CERCIS ENTERPRISE, S.L. (D. Ubaldo Ñacle Chapero). Cabe precisar que D. Liberto Campillo Molina participa en esta Acción Concertada con 58.235.107 acciones (ISIN provisional ES0150480236) y mantiene una participación adicional de 86.510.036 acciones que se identifica en este cuadro de manera independiente.

(2) En la notificación de participaciones significativas remitida por D. José Antonio Bartolomé Nicolas a la CNMV, de fecha 13 de abril de 2023, se indica que como consecuencia de los contratos formalizados entre las distintas sociedades titulares de las acciones (a excepción de Olaf y Rubí, S.L. e Inversiones Montefalco, S.L.) y la sociedad Cerrina Inversiones, S.L., las distintas sociedades han cedido a esta última un total de 46.139.355 derechos de voto asociados a las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., equivalentes al 2,925% del total de derechos de voto de Nyesa. En consecuencia, D. José Antonio Bartolomé Nicolás conserva únicamente los derechos de voto asociados a las acciones que ostenta a través de la sociedad Olaf y Rubí, S.L. e Inversiones Montefalco, S.L. (el 6,718%).

13.2) Prima de Emisión

Tras la ejecución de los acuerdos sociales aprobados en la pasada Junta General de Accionistas, al cierre del ejercicio 2023, la prima de emisión asciende a la cifra de 8.697 miles de euros (9.930 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13.3) Reservas

Reserva legal

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

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

El saldo de la citada reserva al cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2023 asciende a 2.143 miles de euros.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2023 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación. El importe acumulado a la fecha de cierre asciende a 25.430 miles de euros negativos.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las "*Ganancias Acumuladas*" corresponden a los resultados acumulados en el proceso de

consolidación de la Sociedad desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2023 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.5) Acciones Propias

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

Al cierre a 31 de diciembre de 2023 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio de 2023.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2023.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2023	**31.12.2022**
MARMA, S.A.	(33.844,93)	(108.352,54)
NYESA COSTA RICA, S.A.	9.226.911,81	9.234.786,96
Total	**9.193.066,88**	**9.126.434,42**

13.7) Intereses Minoritarios

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

euros	31.12.2023	31.12.2022
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	23.996,71	--
MARMA, S.A.	729.483,33	729.322,00
TOTAL	753.480,04	729.322,00

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

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

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

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

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

La principal minoración registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 sobre el epígrafe de "*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*" principalmente vino motivada por la formalización de un acuerdo transaccional con dos sociedades del Grupo Liberbank (Unicaja Banco) por el que quedó cancelada la totalidad de la deuda que tenía contraída la Sociedad con esa entidad bancaria por valor de 2.850 miles de euros. La cancelación de la deuda se materializó a través de la devolución a las respectivas vendedoras de 81 activos que Nyesa consideraba inapropiados, de los 127 que al momento de la transacción mantenía en su poder, y del mantenimiento de los 46 activos restantes que, como consecuencia de este acuerdo, fueron liberados de la condición resolutoria que recaía sobre los mismos y por lo tanto, quedaron libres de cargas y ya fueron transmitidos.

Adicionalmente El Grupo Nyesa canceló deudas por honorarios pendiente de pago frente a quienes fueron Administradores Concursales (PWC y AEAT) por importe de 1.901 miles de euros a lo largo del ejercicio 2022. A este respecto, en fecha 30 de diciembre de 2022, la sociedad llegó a un acuerdo con dicha Administración Concursal estableciendo un calendario de pagos para la

cancelación de la deuda vencida y exigible pendiente por honorarios devengados en la fase común del convenio de acreedores. Este acuerdo se materializó con el pago por parte de la Sociedad de 500 miles de euros, y el compromiso de cancelar a razón de 150 miles de euros mensuales la totalidad de la deuda exigible, la cual se vio incrementada en 100 miles de euros por intereses moratorios, en la actualidad en contrato se encuentra vencido y exigible.

Por último, en el epígrafe "*Otros pasivos*" no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en la Modificación del Convenio de Acreedores que no fueron susceptibles de capitalización y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de "*Otros pasivos*" a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Euros			
	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	50.825,00	--	111.731,29
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	222.360,82	--	79.871,31
Hacienda Pública Otros	--	68.401,10	--	--
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	1.002.455,97	--	859.900,88
Organismos SS acreedores	--	206.024,86	--	37.886,84
H.P. Convenio Ordinario	961.181,12	--	928.160,73	--
H.P. Convenio Subordinado	218.465,49	--	202.789,84	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.079.459,09	--	3.079.459,09
Organismos SS Convenio Ordinario	3.215,37	--	3.105,01	--
Organismos SS Convenio Subordinado	1.128,04	--	1.047,10	--
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	--
FOGASA Convenio Ordinario	1.435,85	--	1.391,56	--
FOGASA Convenio Subordinado	15.740,62	--	14.611,18	--
FOGASA Otros	--	838,24	--	838,24
FOGASA Convenio Privilegiado	--	6.257,15	--	6257,15
Total, administraciones Públicas	**1.201.166,49**	**4.636.622,23**	**1.151.105,42**	**4.175.944,80**
Remuneraciones pendientes de pago	--	435.230,87	--	427.286,12
Anticipos de clientes	--	295.590,31	--	678.565,49
Total, Otros Pasivos	**1.201.166,49**	**5.367.443,41**	**1.151.105,42**	**5.281.796,41**

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad está vencida y es exigible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, dado

que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma.

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

	Euros	
	2023	**2022**
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	**(15.043.253,57)**	**(6.105.133,27)**
(+) Diferencias permanentes positivas	2.890.963,65	13.131.277,11
(-) Diferencias permanentes negativas	--	(5.622.979,72)
(+) Diferencias temporarias positivas	10.701.844,88	488.499,82
(-) Diferencias temporarias negativas	(1.606.446,67)	(7.690.927,71)
Suma de Bases Imponibles	**(3.056.891,71)**	**(5.799.263,77)**

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

	Euros			
	31 de diciembre de 2023		**31 de diciembre de 2022**	
	No Corrientes	**Corrientes**	**No Corrientes**	**Corrientes**
Saldo inicial	1.112.582,48	1.705.253,99	866.909,55	2.448.150,90
Adiciones	577,47	300.000,00	1.100.536,93	--
Traspaso	348.441,64	(345.670,52)	--	(226.019,68)
Compensación	--	--	--	--
Reversiones	--	--	(854.864,00)	(516.877,23)
Saldo final	**1.461.601,59**	**1.659.583,47**	**1.112.582,48**	**1.705.253,99**

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

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar

las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse.

15.1) Adiciones

Las adiciones del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2023 sobre el epígrafe de "*Provisiones no corrientes*" se corresponde con los efectos de espera de la deuda concursal provisionada.

Las adiciones del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2023 sobre el epígrafe de "*Provisiones corrientes*" por importe de 300 miles de euros se corresponde con la estimación por posibles contingencias, costas e intereses frente a un incumplimiento de la Sociedad sobre un acuerdo transaccional firmado el 30 de diciembre de 2022 con un calendario de pagos frente a la Administración Concursal por los honorarios pendientes de pago de la fase común del Convenio de Acreedores de la Sociedad (véase Nota 14).

Las adiciones más significativas del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.100 miles de euros sobre el epígrafe de "*Provisiones no corrientes*", se correspondieron con el registro de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. por la posible responsabilidad frente a un tercero por opción a la resolución de un contrato de arrendamiento sobre el activo de su propiedad, así como de recibir una indemnización que se fija en 950 miles de euros, si sucede entre el séptimo y decimosegundo año de vigencia del arrendamiento, periodo en el que se encuentra en la actualidad. Trascurrido el decimosegundo año, no existirá derecho por el arrendatario a recibir cantidad alguna en concepto de indemnización. Adicionalmente el Grupo Nyesa reconoció una provisión frente a terceros, por un posible incumplimiento sobre una obligación de pago frente a la sociedad GEM Capital SAS, incrementándose dicha provisión en 150 miles de euros.

15.2) Traspasos

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

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

15.3) Reversiones

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

Las reversiones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron consecuencia de un acuerdo transaccional alcanzado entre la Sociedad y Grupo Liberbank en fecha 30 de marzo de 2022, solicitado por las partes el desistimiento y archivo de ambos procedimientos por carencia sobrevenida del objeto, sin imposición de costas a ninguna de las partes, la Sociedad dio de baja el saldo registrado en el ejercicio anterior como provisión por

responsabilidades frente a terceros por importe de 855 miles de euros sobre la rúbrica de "*provisiones no corrientes*".

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

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2023 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

31.12.2023 Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	3	-	22	25
Préstamos y créditos concedidos	52	37	887	-	976
Otros derechos de cobro	-	-	-	1.056	1.056
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS	**52**	**40**	**887**	**1.078**	**2.057**

	miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	112	112
GEONA PLUS, S.L.U.	3	3
GRUPO NYESA 21, S.L.	662	662
SCHOEN GROUP, S.L.	-	12
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	31	-
ENTRELINEADOS, S.L.	6	-
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARTCELA 6-13 AVDA DE ARAGÓN, S.L.	21	-
AIRPORTSWEETS, S.L.	1.056	932
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	22	8
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
NORCIA INVERSIONES, S.L.	1	-
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	21	-
OLAF Y RUBI, S.L.	7	13
INSTITUTO EUROPEO PARA EMPRENDIMIENTO S.L.	2	2
INMOBILIARIA ALTOS AIRES, S.L.	2	2
Total, operaciones de préstamos	2.057	1.857

Estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 por importe de 887 miles de euros (887 miles de euros al cierre del periodo anterior).

El Grupo Nyesa ha reconocido en proceso de la combinación de negocio de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. un préstamo hipotecario como hipotecante no deudor sobre el activo denominado "Centro Deportivo La Garena" por importe de 1.056 miles de euros frente a la sociedad Airportsweet, S.L., (deudor sociedad vinculada al accionista significativo D. José Antonio Bartolomé Nicolás). El préstamo hipotecario fue concedido por la entidad prestamista denominada "Quadriga Funds SCA SICAV SIF" por un importe total de 1.370 miles de euros, de los cuales la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. es hipotecante no deudor por importe de 1.056 miles de euros registrado sobre "*otros pasivo financieros corrientes*". La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 18 de enero de 2024 y tiene una retribución fija anual de 11% de interés el cual se encuentra vencido y en fase de negociación.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 constan las siguientes deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(70)	-	-	-	(70)
Préstamos y créditos recibidos	(1.590)	(9)	(149)	-	(1.748)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	-	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(1.660)**	**(9)**	**(149)**	**-**	**(1.818)**

	miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
ACCIONISTA GRUPO ELDAROV	-	(1.202)
ACCIONISTA SCHOEN GROUP	(133)	(3.098)
TORRES LOS BARRIOS, S.L. [1]	(642)	(641)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(39)
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	(8)	-
OLAF Y RUBI S.L.	(77)	(11)
ÑACLE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L.	(10)	-
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(1)	(1)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
RIO ARNOIA, S.L.	(746)	-
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	-	(500)
ASOLO INVERSIONES, S.L.	(53)	-
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(1.818)**	**(5.599)**

[1] La Sociedad ha sido notificada de una cesión del crédito identificado en este cuadro, efectuada entre Torre los Barrios, S.L. (cedente) y Lenzatay, S.L. (cesionario) en fecha 1 de octubre de 2023.

El Grupo tiene reconocido a 31 de diciembre de 2023 disposiciones por un importe total de 1.237 miles de euros sobre diferentes líneas de crédito concedida por las sociedades Torres Los Barrios, S.L. (por un importe máximo de 1.500 miles de euros) sociedad vinculada a los accionistas significativos D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina. Inversiones Rio Arnoia, S.L. (por un importe máximo de 750 miles de euros y fecha de vencimiento 1 de abril de 2024) vinculada al accionista D. Liberto Campillo y a la sociedad Sierra Nevada, S.A. (por un importe máximo de disposición de 500 miles de euros) sociedad vinculada al accionista D. Mariano Schoendorff.

Por otro lado, la Sociedad renovó en el 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, y como consecuencia de ello este préstamo fue capitalizado.

Por último, cabe mencionar que la Sociedad canceló créditos con parte vinculada por importe de 4.800 miles de euros, una vez quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social elevado a publico consistente en una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por un importe total de 6.020 miles de euros, los efectos se detallan en la nota 1.4.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2023	**2022**
Ingresos por prestación de servicios	60	60
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	-	149
Ingresos financieros	-	7.691
Coste de venta de activos inmobiliarios	-	(160)
Gastos por prestación de servicios recibidos	(49)	(27)
Gastos financieros	(30)	(638)
Total	**(19)**	**7.075**

31.12.2023	Miles de euros **Accionistas significativos**	**Administradores y Directivos**	**Personas, sociedades o entidades grupo**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Ingresos por prestación de servicios	-	-	60	-	60
Gastos por prestación de servicios recibidos	(49)	-	-	-	(49)
Gastos financieros	(2)	(28)	-	-	(30)
Gastos e Ingresos	**(51)**	**(28)**	**60**	**-**	**(19)**

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

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados en el ejercicio 2023 son los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 60 miles de euros que provienen de las prestaciones por servicios realizados a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (sociedades en liquidación), por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- El Grupo ha reconocido un gasto derivado de varios contratos de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo y de la reciente filial Henara Gestora Global, S.L. por un importe en su conjunto de 49 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.
- Los intereses devengados y no pagados sobre las líneas de créditos recibidas de partes vinculadas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 asciende a 30 miles de euros.

16.3) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	31.12.2023	31.12.2022
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	2.508	2.508
Total, afianzamientos y garantías prestadas	**2.508**	**2.508**
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	(46.448)
Total, afianzamientos y garantías recibidas	**(46.448)**	**(46.448)**

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

16.4) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el ejercicio 2023 fue la aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2022, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2022-2024, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Dietas del Consejo de Administración	129.000,00	129.600,00
Sueldos y otras remuneraciones	211.628,52	249.544,94
Total	340.628,52	379.144,94

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

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2023.

Por último, a 31 de diciembre de 2023, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 53 miles de euros, importe vencido y pendiente de pago (53 euros en 2022).

16.5) Otra información referente al Consejo de Administración

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

Michel Lallement

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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

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

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

D. Pedro Rodriguez 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 de consejera de la sociedad MARMA, S.A.

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

Don Antonio Sainz Millán

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

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

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

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

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

	euros 31 de diciembre de 2023
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(13.503.761,83)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.668.289
Número medio de acciones ordinarias en circulación	1.597.639.170
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,01)

17.2) Diluidas

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

euros	31 de diciembre de 2023
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(13.503.761,83)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	995.688.289
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,01)

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	256
Ejercicio 2021	2.883
Ejercicio 2022	4.711
Total	**204.626**

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

NOTA 19. RESULTADO DE EXPLOTACION

El detalle y composición del resultado de explotación a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	Dic-23	Dic-22
+	Importe neto de la cifra de negocio	2.977.580,54	6.244.706,35
+/-	Otros ingresos de la explotación	263.778,54	311.919,33
+/-	**INGRESOS DE LA EXPLOTACION**	**3.241.359,08**	**6.556.625,68**
-	Variación d existencias de producto terminado o en curso	-	(3.534.700,63)
-	Aprovisionamientos	(324.910,19)	(1.195.202,12)
+/-	Gastos de personal	(2.313.362,03)	(2.244.974,65)
-	Otros gastos de explotación	(1.954.318,07)	(2.777.835,40)
+/-	Dotación a la amortización	(153.830,32)	(182.066,92)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(11.340.955,72)	(5.936.504,20)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.760,25	(3.306.213,63)
+/-	Otros resultados	(350.634,34)	1.608.880,22
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(16.431.250,42)	(17.568.617,33)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(13.189.891,34)**	**(11.011.991,65)**

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 2.978 miles de euros en el ejercicio frente a los 6.245 miles de euros del ejercicio anterior.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2023 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.754 miles de euros (1.826 miles de euros en 2022); y (iii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 610 miles de euros (824 miles de euros en 2022) y 614 miles de euros por la prestación de servicios hoteleros. Adicionalmente la actividad de comercialización de activos finalistas nacionales supuso durante el ejercicio 2.022 una cifra de negocio de 3.259 miles de euros.

19.2) Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y las iniciales, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2023 no se han registrado variaciones de existencias (3.535 miles de euros en 2022 que representaron el coste de venta de las existencias entregadas).

19.3) Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

La pérdida de valor neta de los activos registradas durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido calculadas en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman y CORE.XP para aquellos activos que componen el inmovilizado material y los bienes de inversión de Grupo Consolidado. El deterioro neto registrado al cierre del periodo el 31 de diciembre de 2023 asciende a 11.962 miles de euros (7.547 miles de

euros en el ejercicio 2022).

19.4) Otros resultados

A continuación, se desglosa el epígrafe "*Otros resultados*", partida más significativa del Resultado de Explotación, a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Miles de euros	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos		
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros		1.202
Otros	3	577
Acuerdo de resolución de deudas en Costa Rica	--	--
Acuerdos judiciales favorables	--	--
Total, Ingresos	3	1.779
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(42)	(19)
Provisiones por responsabilidades	(300)	(150)
Regularización saldos	--	--
Otros	(12)	(1)
Total, Pagos	(354)	(170)
Otros Resultados	(351)	1.609

Los Ingresos registrados durante el ejercicio 2023 sobre el epígrafe "*Otros resultados*" se corresponden principalmente con regularizaciones de saldos de clientes y otros deudores.

Los ingresos registrados durante el ejercicio 2022 sobre el epígrafe "*Otros resultados*" los siguientes ingresos excepcionales:

- Tras acuerdo transaccional con el Grupo Cajamar para la devolución de 50 activos defectuosos, El Grupo Nyesa reconoció un ingreso excepcional por perjuicios ocasionados por importe de 517 miles de euros.
- Tras acuerdo extrajudicial suscrito con la Administración Concursal, El Grupo Nyesa dio de baja por exceso una provisión por posibles responsabilidades futuras que fue reconocida en el ejercicio anterior (2022) por importe de 516 miles de euros.
- Tras acuerdo extrajudicial frente a dos sociedades del Grupo Liberbank frente a una demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y acumulada y subsidiaria de resolución del mismo, El Grupo Nyesa dio de baja por exceso una provisión por posibles responsabilidades reconocidas en el ejercicio anterior (2022) por importe de 885 miles de euros.

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 por importe de 353 miles de euros se corresponden:

- Tras incumplimiento del acuerdo extrajudicial suscrito con la Administración Concursal, El Grupo Nyesa ha registrado un importe de 300 miles de euros por posibles responsabilidades futuras de costa e intereses.
- El Grupo ha reconocido gastos por sanciones y recargos por importe acumulado de 42 miles de euros.
- El Grupo ha reconocido gastos por regularizaciones de saldo por importe acumulado de 11 miles de euros.

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

- El reconocimiento de una provisión por responsabilidad frente a terceros, de un posible incumplimiento sobre una obligación de pago frente a la sociedad GEM Capital SAS, EL Grupo Nyesa ha reconocido dicha provisión por importe de 150 miles de euros.
- El Grupo ha reconocido gastos por sanciones y recargos por importe acumulado de 20 miles de euros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del "*Resultado antes de impuestos*" a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en miles de euros)	Dic-23	Dic-22
+	Ingresos financieros	90	5.577
-	Gastos financieros	(1.943)	(1.902)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	13
+/-	Diferencias de cambios	--	--
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
=	RESULTADO FINANCIEROS	(1.853)	3.688

El resultado financiero del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.853 miles de euros de pérdida (3.688 miles de euros de beneficio en 2022). EL resultado financiero del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se debe principalmente, (i) a los efectos financieros por la espera de la deuda concursal por importe de 1.029 miles de euros, (ii) intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre Torres del Hércules tras

los efectos del incremento del Euribor por importe de 611 miles de euros y (iii) otros gastos por intereses devengados sobre préstamos de garantía hipotecaria sobre otros bienes de inversión por importe de 207 miles de euros.

EL resultado financiero del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se debió fundamentalmente al registro de una quita sobre la deuda concursal privilegiada (titularidad de D. Mariano Schoendorff tras cesión de Banco Sabadell) y su conversión a crédito ordinario tras la renuncia de las garantías prendarías que recaían sobre el mencionado crédito concursal privilegiado, los efectos de la quita del 70% supusieron el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 7.961 miles de euros. Adicionalmente se registraron los efectos financieros del convenio de acreedores (espera y quita) por importe de 726 miles de euros y los efectos financieros por la deuda diferida por compra de activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por importe de 1.647 miles de euros.

El "*Gasto financiero*" lo conforman principalmente las siguientes partidas:

- Diferencial financiero negativo por novación de contrato de préstamo con partes vinculadas por importe de 636 miles de euros.
- Intereses devengados y pagados sobre el préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado "Torres de Hércules" por importe de 1.029 miles de euros (246 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).
- Los efectos financieros por la espera de la deuda concursal por importe de 1.029 miles de euros (2.373 miles de euros).

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

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

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2023 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Área inmobiliaria (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).

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

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

31/12/2023	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	--	609.601,33	613.740,27	1.754.238,94	--	2.977.580,54
Otros Ingresos de Explotación	133.983,24	412,50	4.723,06	124.659,74	--	263.778,54
Total, Ingresos de la Explotación	**133.983,24**	**610.013,83**	**618.463,33**	**1.878.898,68**	**-**	**3.241.359,08**
Variación de existencias de productos terminados o en curso	--	--	--	--	--	--
Aprovisionamientos	(8.500,00)	--	(225.040,57)	(91.369,62)	--	(324.910,19)
Gastos de personal	--	--	(422.407,47)	(988.082,82)	(902.871,74)	(2.313.362,03)
Otros Gastos Explotación	(31.901,40)	(494.124,64)	(216.339,30)	(759.126,53)	(452.826,20)	(1.954.318,07)
Amortizaciones	--	--	(148.425,93)	(20.053,24)	14.648,85	(153.830,32)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	(2.717.920,91)	(891.015,12)	(7.732.019,69)	--	(11.340.955,72)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	6.760,25	--	--	--	6.760,25
Otros resultados	(8.680,27)	(16.098,37)	(3.968,70)	(467,00)	(321.420,00)	(350.634,34)
Total, Gastos de la Explotación	**(49.081,67)**	**(3.221.383,67)**	**(1.907.197,09)**	**(9.591.118,90)**	**(1.662.469,09)**	**(16.431.250,42)**
Resultado de Explotación	**84.901,57**	**(2.611.369,84)**	**(1.288.733,76)**	**(7.712.220,22)**	**(1.662.469,09)**	**(13.189.891,34)**
Ingresos Financieros	--	--	29,82	--	90.015,98	90.045,80
Gastos Financieros	--	(20.483,51)	(32.739,85)	(1.413.257,24)	(476.936,52)	(1.943.417,12)
Diferencias de cambio	--	--	--	--	--	--
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	--	--	9,09	--	--	9,09
Resultado Financiero	**-**	**(20.483,51)**	**(32.700,94)**	**(1.413.257,24)**	**(386.920,54)**	**(1.853.362,23)**
Resultados antes de Impuestos	**84.901,57**	**(2.631.853,35)**	**(1.321.434,70)**	**(9.125.477,46)**	**(2.049.389,63)**	**(15.043.253,57)**
Activos del segmento	3.242.523,97	17.067.000,01	3.500.000,00	8.244.245,45	7.284.056,00	39.337.825,43
Pasivos del segmento	(924.189)	(13.764.197,52)	(979.459,52)	(1.147.471,82)	(24.693.517,90)	(41.508.836,15)

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoria ejercidos por Moore Ibérica de auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos preliminares para la revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2023 ascienden a 81 miles de euros.

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

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

	Número de personas					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	**5**	1	5	**6**
Responsable de departamento	3	5	**8**	2	3	**5**
Técnicos	4	15	**19**	13	17	**30**
Auxiliares	14	26	**40**	14	28	**42**
Total	21	51	72	30	53	83

NOTA 23. COMBINACIONES DE NEGOCIO

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

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

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

El Informe de valorador independiente que sustenta la operación de la aportación del 50,03% de las participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L. fue elaborado por Attest Consulting S.L., designado por el Registro Mercantil de Madrid de conformidad con lo establecido en el art.

67 LSC, en fecha 24 de mayo de 2023. Dicha valoración concluyó que el valor conjunto atribuido al número de participaciones de Henara que conformaban la aportación, se correspondía, al menos, con el importe del nominal del capital social que emitió la Sociedad como contrapartida a la aportación.

Los valores que se desprenden de la aportación al Grupo del 50,03% de las participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L., son los siguientes:

Euros	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	3.961,19		3.961,19
Existencias	295.458,22	-	295.458,22
Activos impuestos diferidos		-	0,00
Otros activos	572.830,49	-	572.830,49
Deudas con entidades de créditos	48.864,52	-	(48.864,52)
Acreedores comerciales	170.791,31	-	(170.791,31)
Otros pasivos	585.088,34	-	(585.088,34)
Socios Minoritarios	33.732,61		(33.732,61)
TOTAL, ACTIVOS NETOS			**33.773,12**
CONTRAPRESTACIÓN TRANSFERIDA a VR			**2.665.889,70**
FONDO DE COMERCIO			**(2.632.116,58)**

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores significativos desde el cierre a 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2023

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Situación actual del Grupo

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

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

El Grupo ha desarrollado su actividad en las siguientes áreas os segmentos:

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

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

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

- Solar localizado en Las Rozas de Madrid sito en la calle Madrid nº 2, con vuelta a la Avenida de La Coruña, para promover en régimen de cooperativa 21 viviendas de 1 y 2 dormitorios, 3 locales comerciales, 21 trasteros y 26 plazas de aparcamiento.

- Solar localizado en Ciudad Real, en la calle Toledo 50, para la promoción de 29 viviendas de promoción libre y sus correspondientes plazas de garaje.

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

Durante el ejercicio 2023 esta Área Inmobiliaria ha estado conformada por: (i) catorce suelos pendientes de culminar su desarrollo urbanístico; (ii) finca registral urbanizable en el término municipal de la comunidad de Madrid de San Martín de Valdeiglesias (Cadalso de los Vidrios); y (iii) solar de uso residencial localizado en Mérida.

Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos) y durante el ejercicio 2023 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) viviendas dispuestas para el alquiler (Cartera Cajamar) hasta su desinversión; (ii) oficinas, locales y plazas de garaje en renta (Torres de Hércules); y (iii) el activo hotelero Hotel Posidonia.

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

Prestación de servicios hoteleros: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de "corporación" para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En el pasado ejercicio 2022, el Grupo reforzó esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2023 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenido de: (i) rentas obtenidas por arrendamientos de bienes de inversión nacionales por importe de 590 miles de euros, (ii) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.754 miles de euros, y (iii) 614 miles de euros derivado de los ingresos obtenidos por la prestación de servicios hoteleros.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 2.978 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de arrendamientos de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

El Balance Consolidado del Grupo Nyesa ha disminuido hasta los 39.338 miles de euros durante el ejercicio terminado 2023, principalmente como consecuencia de la caída de valor de su cartera inmobiliaria al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, principalmente por el deterioro registrado sobre la inversión en Rusia derivados de los cambios normativos establecidos por el Gobierno de la Federación de Rusia, por la adopción de una serie de normas según las cuales la venta de activos propiedad de empresas de países considerados "no amigos" se realiza con un descuento de al menos el 50% del valor de mercado de los activos relevantes indicados en el informe de valoración, así como las empresas de países considerados "no amigos" que abandonan el mercado ruso, deben pagar una contribución voluntaria al presupuesto por un importe del 15% del valor total de mercado de los activos vendidos. Hasta el 31 de diciembre de 2022, las normas para el procedimiento de venta de activos propiedad de empresas de países considerados "no amigos" no figuraban oficialmente, los efectos provocados por esta nueva situación han significado la caída de valor con respecto al ejercicio anterior en 7.732 miles de euros al tipo de cambio de cierre sobre las inversiones que mantiene El Grupo en Moscú. Adicionalmente los deterioros netos aplicados sobre la cartera inmobiliaria nacional han significado el registro de unas pérdidas por deterioro por importe de 4.408 miles de euros.

Los gastos de estructura para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 se sitúan en 4.746 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 2.313 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo).

El diferencial financiero neto del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 1.853 miles de euros negativos, fundamentalmente se debe, (i) por los efectos financieros de la espera de la deuda concursal por importe de 1.029 miles de euros, (ii) intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre activo en renta Torres del Hércules, el cual se vio incremento por los efectos de la subida del Euribor del pasado ejercicio por importe de 611 miles de euros y (iii) otros gastos por intereses devengados sobre préstamos de garantía hipotecaria sobre otros bienes de inversión por importe de 207 miles de euros.

Por todo lo anterior, el resultado Global consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 13.504 miles de euros de pérdidas y 7.827 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

2. Evolución previsible de los negocios

- **Área Inmobiliaria**

El Grupo Nyesa se encuentra en un mercado inmobiliario en constante evolución. La estrategia que mantiene El Grupo es intentar adaptarse a los cambios que sufre actualmente el mercado. En la actualidad se ha observado un cambio de tendencias que están marcando un nuevo

funcionamiento del mercado, donde se pueden señalar: (i) La digitalización, la tecnología está transformando la forma en que se compran, venden y alquilan propiedades. Plataformas en línea, visitas virtuales y firmas electrónicas están ganando popularidad; (ii) el auge del desarrollo inmobiliario en ciudades secundarias: con el aumento del trabajo remoto, muchas personas están optando por mudarse a ciudades más pequeñas o áreas suburbanas en busca de viviendas más asequibles y calidad de vida; (iii) el aumento de la demanda sobre viviendas sostenibles y energéticamente eficientes: Los compradores están cada vez más interesados en propiedades que sean respetuosas con el medio ambiente y que les permitan ahorrar en costos de energía a largo plazo.

No obstante lo anterior, en el sentido macroeconómico, las tendencias en el mercado inmobiliario se han visto marcadas por los conflictos bélicos globales, a medida que las economías empezaron a recuperarse de la pandemia, éstas se han visto afectadas por las repercusiones de los conflictos bélicos. Más allá del inmediato impacto humanitario, los efectos sobre la inflación, impulsada por el encarecimiento de la energía y los efectos de las recientes subidas de tipos de interés, han alterado las perspectivas del sector inmobiliario para el futuro. Por otro lado, las expectativas de rentabilidad han caído a mínimos, lo que refleja una preocupación generalizada en el sector por el incremento de los costes financieros.

En este entorno, el equipo gestor confía que el ejercicio 2024 pueda ser el principio de la recuperación, principalmente a través de la vehiculización de nuevos proyectos de gestión inmobiliaria a través de la filial recientemente incorporada Henara Gestora Global, S.L. Adicionalmente la Dirección del Grupo sigue analizando numerosos para su adquisición o aportación

- **Área Patrimonial**

En lo que respecta a la actividad Patrimonial, aunque la actividad de alquiler se ha mantenido razonablemente estable en 2023, existe la opinión de que una recesión podría provocar un descenso de la ocupación y en consecuencia de la rentabilidad de los alquileres, incluso en aquellos sectores que hasta ahora habían mostrado solidez. Destacando los inmuebles de uso residencial, además de los subsectores especializados, como las residencias para personas mayores, destinados a poblaciones de edad avanzada o residencia de estudiantes, que están suscitando un especial interés.

La Dirección del Grupo va a centrar sus esfuerzos en viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital.

- **Área Internacional**

Las tendencias en los mercados internacionales en los últimos años han trascendido del ámbito de oficinas, el comercio minorista y la industria para convertirse en un abanico diverso de activos

en los que invertir. En la actualidad ha surgido con fuerza el mercado de la construcción en alquiler y ha aumentado la demanda de espacios de trabajo flexibles.

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

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

El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de "corporación" para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En este entorno, en el ejercicio 2022, el Grupo reforzó esta política con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado EJIDO HOTEL (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular, si bien a finales de 2023 el Grupo suscribió un contrato de arrendamiento con un importante operador hotelero internacional, cuya vigencia está sujeta a una condición suspensiva múltiple a la que se prevé dar cumplimiento en el primer trimestre del ejercicio 2024. Una vez cumplido este hito, con la entrada en el Hotel de este relevante operador, se cumplirá uno de los principales objetivos en los que ha venido trabajando el Grupo.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el ejercicio 2023, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

CUENTA DE RESULTADOS euros	31.12.2023	31.12.2022
Importe Neto de la cifra de negocio	2.977.580,54	6.244.706,35
Resultado de la explotación	(13.189.891,34)	(11.011.991,65)
Resultados financieros	(1.853.362,23)	3.687.896,76
Resultado neto	(13.503.761,83)	(7.826.615,37)

a. Resultado de Explotación

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

	CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	Dic-23	Dic-22
+	Importe neto de la cifra de negocio	2.977.580,54	6.244.706,35
+/-	Otros ingresos de la explotación	263.778,54	311.919,33
+/-	**INGRESOS DE LA EXPLOTACION**	**3.241.359,08**	**6.556.625,68**
-	Variación d existencias de producto terminado o en curso	-	(3.534.700,63)
-	Aprovisionamientos	(324.910,19)	(1.195.202,12)
+/-	Gastos de personal	(2.313.362,03)	(2.244.974,65)
-	Otros gastos de explotación	(1.954.318,07)	(2.777.835,40)
+/-	Dotación a la amortización	(153.830,32)	(182.066,92)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(11.340.955,72)	(5.936.504,20)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.760,25	(3.306.213,63)
+/-	Otros resultados	(350.634,34)	1.608.880,22
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(16.431.250,42)	(17.568.617,33)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(13.189.891,34)**	**(11.011.991,65)**

b. Resultado financiero

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	Dic-23	Dic-22
+	Ingresos financieros	90.045,80	5.577.045,43
-	Gastos financieros	(1.943.417,12)	(1.901.766,67)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	12.615,18
+/-	Diferencias de cambio	9,09	2,82
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--
=	RESULTADO FINANCIEROS	**(1.853.362,23)**	**3.687.896,76**

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2023	Var.% 2023 - 2022	Var. 2023 – 2022	Ejercicio 2022
Deuda financiera no corriente	20.262.328,83	(31%)	(6.378.497,98)	26.640.826,81
Deuda financiera corriente	6.148.497,75	39%	2.410.190,58	3.738.307,17
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	**26.410.826,58**	**4%**	**(3.968.307,40)**	**30.379.133,98**
Tesorería y equivalentes	139.903,80	2%	2.416,18	137.487,62
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	**26.270.922,78**	**4%**	**(3.970.723,58)**	**30.241.646,36**

La variación registrada sobre "*Deuda financiera neta*" viene motivada principalmente por dos hitos:

- La ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 6.020 miles de euros.
- Mediante acuerdo elevado a público entre las sociedades Scarampi Inversiones, S.L., Cimentados3, S.A. (Grupo Cajamar) y la Sociedad que supuso la venta de diversas fincas registrales por parte de Scarampi Inversiones, S.L. a Cimentados3, S.A., las cuales mantenían un precio aplazado garantizado con condición resolutoria a favor del Grupo Cajamar. La consumación de este acuerdo ha supuesto la cancelación de diferentes obligaciones de pago frente a Grupo Cajamar por un importe total de 6.254 miles de euros.
- Incremento derivado de los efectos de espera de la Deuda Concursal por importe de 1.029 miles d euros.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgos de la posibilidad de liquidación.

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

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 asciende a 12.092 miles de euros (16.534 miles de euros al cierre del ejercicio anterior) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

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

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

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

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

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 619 miles de euros, principalmente por honorarios pendiente de pago frente a la Administración Concursal y 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

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

La deuda del Grupo a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados que se encuentra vencida e impagada asciende a 8.286 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda vencida y exigible fuera del procedimiento concursal por importe de 2.332 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 3.079 miles de euros.
- Deudas contra la masa: 2.875 miles de euros, el detalle de los créditos contra la masa vencidos y exigibles a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados es el siguiente:

1. Deudas frente a la administración concursal por honorarios pendiente de pagos en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 619 miles de euros.
2. Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes por importe de 1.531 miles de euros.
3. Deudas frente a la firma internacional GEM Capital SAS por comisiones devengadas por importe de 725 miles de euros.

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

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

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

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

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 en 2.798 miles de euros y 4.080 miles de euros negativos respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores y las restricciones de crédito que ha soportado el sector inmobiliario y en especial la compañía.

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

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

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

Análisis volatilidad Acciones (NYE) Nyesa Valores Corporación, S.A.					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Volatilidad	41,07%	106,47%	60,71%	63,17%	41,85%

Fuente: Página web Rankia

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

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

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

5. Investigación y Desarrollo

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

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 31 de diciembre de 2023.

7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación, se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Número de personas					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	**5**	1	5	**6**
Responsable de departamento	3	5	**8**	2	3	**5**
Técnicos	4	15	**19**	13	17	**30**
Auxiliares	14	26	**40**	14	28	**42**
Total	21	51	72	30	53	83

8. Medio ambiente

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

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	EJERCICIO ACTUAL	**EJERCICIO ANTERIOR**
	31.12.2023	**31.12.2022**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	315	175
Ratio de operaciones pagadas	47	46
Ratio de op. pendientes de pago	388	509

	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total, Pagos realizados	1.132.563	6.357.138
Total, Pagos pendientes	2.038.881	2.635.014

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 28 de febrero de 2024, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2023 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión Intermedio, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a 69.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Antonio Sainz Millán
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

D. Pedro Rodriguez Fernández
Consejero

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero

ANEXO I

GENERAL

2º

INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2023

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO

31/12/2023

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación Social: NYESA VALORES CORPORACION, S.A.

Domicilio Social: Calle Alfonso Gomez 30-32, 3º planta derecha	**C.I.F.**
	A-08074320

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

El informe financiero intermedio correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2023 (en adelante, "IPP 2S") del Grupo fue publicado tras aprobación por el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la "Sociedad") en sesión celebrada el pasado 28 de febrero de 2024.

Como consecuencia de la formulación y reciente publicación de las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2023, se hace necesario adaptar determinados datos contenidos en la IPP 2S tras la revisión por parte de los auditores de Cuentas.

las variaciones registradas respecto el informe previamente publicado ha supuesto un cambio en el Patrimonio Neto de la Sociedad por importe de 959 miles de euros de pérdidas, como consecuencia del registro de un deterioro adicional frente a las participaciones de la sociedad filial Marma, S.A.

Adicionalmente se ha re-expresado correctamente los Estados financieros individual y Consolidado del ejercicio 2022 para reconocer los efectos de la re-expresión del ejercicio terminado el 31/12/2022.

Por último, se ha incrementado por ajuste de auditoria el activo consolidado corriente y el pasivo consolidado corriente al periodo terminado el 31/12/2023 por el mismo importe, de 100 miles de euros.

III. DECLARACIÓN/(ES) DE LOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales resumidas que se presentan,elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

Observaciones a la declaración/(es) anterior/(es):

Persona/(s) que asume/(n) la responsabilidad de esta información:

De conformidad con el poder delegado por el Consejo de Administración, el secretario del Consejo ha comprobado que el informe financiero semestral ha sido firmado por los administradores

Nombre/Denominación social	Cargo:
MICHEL LALLEMENT	PRESIDENTE
RUSLAN ELDAROV	CONSEJERO
GABRIEL JUPERTINO LOPEZ RODRIGUEZ	CONSEJERO
PEDRO RODRIGUEZ FERNANDEZ	CONSEJERO

Fecha de firma de este informe semestral por el órgano de administración correspondiente: 30-04-2024

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL) (1/2)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**0040**	53.368	68.989
1. Inmovilizado intangible:	**0030**	1	5
a) Fondo de comercio	**0031**		
b) Otro inmovilizado intangible	**0032**	1	5
2. Inmovilizado material	**0033**	2	4
3. Inversiones inmobiliarias	**0034**	11.921	18.905
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**0035**	41.379	49.999
5. Inversiones financieras a largo plazo	**0036**	65	76
6. Activos por impuesto diferido	**0037**		
7. Otros activos no corrientes	**0038**		
B) ACTIVO CORRIENTE	**0085**	4.496	6.645
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	**0050**		1.972
2. Existencias	**0055**	52	73
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	**0060**	1.531	1.886
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**0061**	1.248	1.671
b) Otros deudores	**0062**	207	139
c) Activos por impuesto corriente	**0063**	76	76
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0064**	2.870	2.670
5. Inversiones financieras a corto plazo	**0070**	5	6
6. Periodificaciones a corto plazo	**0071**		
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**0072**	38	38
TOTAL ACTIVO (A + B)	**0100**	57.864	75.634

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	**0195**	23.639	37.522
A.1) FONDOS PROPIOS	**0180**	23.639	37.522
1. Capital:	**0171**	15.976	11.964
a) Capital escriturado	**0161**	15.976	11.964
b) Menos: Capital no exigido	**0162**		
2. Prima de emisión	**0172**	8.697	9.930
3. Reservas	**0173**	17.816	17.828
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	**0174**		
5. Resultados de ejercicios anteriores	**0178**	(2.200)	
6. Otras aportaciones de socios	**0179**		
7. Resultado del periodo	**0175**	(16.650)	(2.200)
8. Menos: Dividendo a cuenta	**0176**		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	**0177**		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**0188**		
1. Activos financieros disponibles para la venta	**0181**		
2. Operaciones de cobertura	**0182**		
3. Otros	**0183**		
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**0194**		
B) PASIVO NO CORRIENTE	**0120**	19.630	25.646
1. Provisiones a largo plazo	**0115**	512	162
2. Deudas a largo plazo:	**0116**	18.972	25.444
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	**0131**	17.363	20.258
b) Otros pasivos financieros	**0132**	1.609	5.186
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**0117**	146	40
4. Pasivos por impuesto diferido	**0118**		
5. Otros pasivos no corrientes	**0135**		
6. Periodificaciones a largo plazo	**0119**		
C) PASIVO CORRIENTE	**0130**	14.595	12.466
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**0121**		
2. Provisiones a corto plazo	**0122**	1.660	1.705
3. Deudas a corto plazo:	**0123**	2.827	1.387
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	**0133**	32	
b) Otros pasivos financieros	**0134**	2.795	1.387
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0129**	4.305	3.615
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**0124**	5.803	5.759
a) Proveedores	**0125**	44	11
b) Otros acreedores	**0126**	5.759	5.748
c) Pasivos por impuesto corriente	**0127**		
6. Otros pasivos corrientes	**0136**		
7. Periodificaciones a corto plazo	**0128**		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	**0200**	57.864	75.634

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL (ELABORADA UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL(2º SEMESTRE)	PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2023	ACUMULADO ANTERIOR 31/12/2022
(+) Importe neto de la cifra de negocios	0205	117	3.583	506	3.966
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206	126	(3.673)		(3.535)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207				
(-) Aprovisionamientos	0208	(8)	(436)	(8)	(436)
(+) Otros ingresos de explotación	0209	100	75	176	164
(-) Gastos de personal	0217	(415)	(415)	(841)	(842)
(-) Otros gastos de explotación	0210	(520)	(615)	(926)	(1.309)
(-) Amortización del inmovilizado	0211	(169)	(222)	(352)	(511)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212				
(+) Excesos de provisiones	0213		1.202		1.202
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214	(1.941)	(3.185)	(1.989)	(2.928)
(+/-) Otros resultados	0215	(318)	(325)	(332)	397
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245	(3.028)	(4.011)	(3.766)	(3.832)
(+) Ingresos financieros	0250	899	1.738	1.499	9.735
(-) Gastos financieros	0251	(1.103)	(2.776)	(1.688)	(4.133)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252				13
(+/-) Diferencias de cambio	0254				
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255	(12.695)	(3.983)	(12.695)	(3.983)
= RESULTADO FINANCIERO	0256	(12.899)	(5.021)	(12.884)	1.632
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265	(15.927)	(9.032)	(16.650)	(2.200)
(+/-) Impuesto sobre beneficios	0270				
= RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280	(15.927)	(9.032)	(16.650)	(2.200)
(+/-) Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285				
= RESULTADO DEL PERIODO	0300	(15.927)	(9.032)	(16.650)	(2.200)

BENEFICIO POR ACCIÓN		Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)
Básico	0290	(0,01)	(0,01)	(0,01)	0,01
Diluido	0295	(0,01)	(0,01)	(0,01)	0,01

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) RESULTADO DEL PERIODO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	**0305**	(16.650)	(2.200)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	**0310**		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	**0320**		
a) Activos financieros disponibles para la venta	**0321**		
b) Otros ingresos/(gastos)	**0323**		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	**0330**		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**0340**		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	**0344**		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**0343**		
6. Efecto impositivo	**0345**		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	**0350**		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	**0355**		
a) Activos financieros disponibles para la venta	**0356**		
b) Otros ingresos/(gastos)	**0358**		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	**0360**		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**0366**		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**0365**		
5. Efecto impositivo	**0370**		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	**0400**	(16.650)	(2.200)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (1/2) (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del periodo	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final al 01/01/2023	**3010**	11.964	28.360		(2.802)				37.522
Ajuste por cambios de criterio contable	**3011**								
Ajuste por errores	**3012**								
Saldo inicial ajustado	**3015**	11.964	28.360		(2.802)				37.522
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	**3020**				(16.650)				(16.650)
II. Operaciones con socios o propietarios	**3025**	4.012	(1.245)						2.767
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	**3026**	4.012	(1.245)						2.767
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	**3027**								
3. Distribución de dividendos	**3028**								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	**3029**								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	**3030**								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	**3032**								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**3035**		(2.802)		2.802				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	**3036**								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	**3037**		(2.802)		2.802				
3. Otras variaciones	**3038**								
Saldo final al 31/12/2023	**3040**	15.976	24.313		(16.650)				23.639

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (2/2) (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del periodo	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final al 01/01/2022 (periodo comparativo)	**3050**	91.838	(79.953)		12.116				24.001
Ajuste por cambios de criterio contable	**3051**								
Ajuste por errores	**3052**								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	**3055**	91.838	(79.953)		12.116				24.001
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	**3060**				(2.200)				(2.200)
II. Operaciones con socios o propietarios	**3065**	(79.874)	96.197						16.323
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	**3066**	(79.874)	96.197						16.323
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	**3067**								
3. Distribución de dividendos	**3068**								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	**3069**								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	**3070**								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	**3072**								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**3075**		11.514		(12.116)				(602)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	**3076**								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	**3077**		12.116		(12.116)				
3. Otras variaciones	**3078**		(602)						(602)
Saldo final al 31/12/2022 (periodo comparativo)	**3080**	11.964	27.758		(2.200)				37.522

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	**0435**	906	163
1. Resultado antes de impuestos	**0405**	(16.650)	(2.200)
2. Ajustes del resultado:	**0410**	15.330	841
(+) Amortización del inmovilizado	**0411**	352	511
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	**0412**	14.978	330
3. Cambios en el capital corriente	**0415**	2.226	1.559
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	**0420**		(37)
(-) Pagos de intereses	**0421**		
(+) Cobros de dividendos	**0422**		
(+) Cobros de intereses	**0423**		
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	**0430**		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	**0425**		(37)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	**0460**	689	194
1. Pagos por inversiones:	**0440**		(636)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**0441**		(636)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**0442**		
(-) Otros activos financieros	**0443**		
(-) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**0459**		
(-) Otros activos	**0444**		
2. Cobros por desinversiones:	**0450**	689	830
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**0451**		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**0452**	689	830
(+) Otros activos financieros	**0453**		
(+) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**0461**		
(+) Otros activos	**0454**		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	**0490**	(1.595)	(358)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	**0470**		
(+) Emisión	**0471**		
(-) Amortización	**0472**		
(-) Adquisición	**0473**		
(+) Enajenación	**0474**		
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**0475**		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	**0480**	(1.595)	(358)
(+) Emisión	**0481**		
(-) Devolución y amortización	**0482**	(1.595)	(358)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**0485**		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	**0492**		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	**0495**		(1)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**0499**	38	39
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)	**0500**	38	38

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
(+) Caja y bancos	**0550**	38	38
(+) Otros activos financieros	**0552**		
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	**0553**		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**0600**	38	38

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

5. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 31/12/2023	P. ANTERIOR 31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**1040**	27.113	40.555
1. Inmovilizado intangible:	**1030**	2.633	5
a) Fondo de comercio	**1031**		
b) Otro inmovilizado intangible	**1032**	2.633	5
2. Inmovilizado material	**1033**	3.506	4.504
3. Inversiones inmobiliarias	**1034**	20.396	35.477
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	**1035**		
5. Activos financieros no corrientes	**1036**	138	115
a) A valor razonable con cambios en resultados	**1047**	138	115
De los cuales "Designados en el momento inicial"	**1041**		
b) A valor razonable con cambios en otro resultado integral	**1042**		
De los cuales "Designados en el momento inicial"	**1043**		
c) A coste amortizado	**1044**		
6. Derivados no corrientes	**1039**		
a) De cobertura	**1045**		
b) Resto	**1046**		
7. Activos por impuesto diferido	**1037**	440	454
8. Otros activos no corrientes	**1038**		
B) ACTIVO CORRIENTE	**1085**	12.324	14.095
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	**1050**		1.972
2. Existencias	**1055**	8.397	8.287
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	**1060**	3.542	3.266
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**1061**	2.874	
b) Otros deudores	**1062**	494	3.154
c) Activos por impuesto corriente	**1063**	174	112
4. Activos financieros corrientes	**1070**		325
a) A valor razonable con cambios en resultados	**1080**		325
De los cuales "Designados en el momento inicial"	**1081**		
b) A valor razonable con cambios en otro resultado integral	**1082**		
De los cuales "Designados en el momento inicial"	**1083**		
c) A coste amortizado	**1084**		
5. Derivados corrientes	**1076**		
a) De cobertura	**1077**		
b) Resto	**1078**		
6. Otros activos corrientes	**1075**	245	108
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**1072**	140	137
TOTAL ACTIVO (A + B)	**1100**	39.437	54.650

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

5. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 31/12/2023	P. ANTERIOR 31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	**1195**	(2.171)	8.481
A.1) FONDOS PROPIOS	**1180**	(12.118)	(1.374)
1. Capital	**1171**	15.976	11.964
a) Capital escriturado	**1161**	15.976	11.964
b) Menos: Capital no exigido	**1162**		
2. Prima de emisión	**1172**	8.697	9.930
3. Reservas	**1173**	(23.287)	(16.042)
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	**1174**		
5. Resultados de ejercicios anteriores	**1178**		
6. Otras aportaciones de socios	**1179**		
7. Resultado del periodo atribuido a la entidad controladora	**1175**	(13.504)	(7.226)
8. Menos: Dividendo a cuenta	**1176**		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	**1177**		
A.2) OTRO RESULTADO GLOBAL ACUMULADO	**1188**	9.193	9.126
1. Partidas que no se reclasifican al resultado del periodo	**1186**		
a) Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	**1185**		
b) Otros	**1190**		
2. Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	**1187**	9.193	9.126
a) Operaciones de cobertura	**1182**		
b) Diferencias de conversión	**1184**	9.193	9.126
c) Participación en otro resultado integral por las inversiones en negocios conjuntos y otros	**1192**		
d) Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	**1191**		
e) Otros	**1183**		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD CONTROLADORA (A.1 + A.2)	**1189**	(2.925)	7.752
A.3) PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	**1193**	754	729
B) PASIVO NO CORRIENTE	**1120**	26.486	34.014
1. Subvenciones	**1117**		
2. Provisiones no corrientes	**1115**	1.462	1.112
3. Pasivos financieros no corrientes:	**1116**	20.262	26.641
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	**1131**	18.323	21.353
b) Otros pasivos financieros	**1132**	1.939	5.288
4. Pasivos por impuesto diferido	**1118**	3.561	5.110
5. Derivados no corrientes	**1140**		
a) De cobertura	**1141**		
b) Resto	**1142**		
6. Otros pasivos no corrientes	**1135**	1.201	1.151
C) PASIVO CORRIENTE	**1130**	15.122	12.155
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**1121**		
2. Provisiones corrientes	**1122**	1.660	1.705
3. Pasivos financieros corrientes:	**1123**	6.248	3.738
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	**1133**	281	204
b) Otros pasivos financieros	**1134**	5.967	3.534
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**1124**	1.847	1.430
a) Proveedores	**1125**		
b) Otros acreedores	**1126**	1.847	1.430
c) Pasivos por impuesto corriente	**1127**		
5. Derivados corrientes	**1145**		
a) De cobertura	**1146**		
b) Resto	**1147**		
6. Otros pasivos corrientes	**1136**	5.367	5.282
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	**1200**	39.437	54.650

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

6. ESTADO DEL RESULTADO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)	PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2023	ACUMULADO ANTERIOR 31/12/2022
(+) Importe neto de la cifra de negocios	1205	1.269	5.019	2.978	6.245
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206	126	(3.397)		(3.535)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207				
(-) Aprovisionamientos	1208	(256)	(1.174)	(325)	(1.195)
(+) Otros ingresos de explotación	1209	206	244	264	312
(-) Gastos de personal	1217	(1.195)	(1.344)	(2.313)	(2.245)
(-) Otros gastos de explotación	1210	(1.045)	(1.834)	(1.954)	(2.778)
(-) Amortización del inmovilizado	1211	(107)	(178)	(154)	(182)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212				
(+/-) Deterioro del inmovilizado	1214		(3.263)		
(+/-) Resultado por enajenaciones del inmovilizado	1216	(11.061)	(5.937)	(11.341)	(5.937)
(+/-) Otros resultados	1215	(530)	576	(345)	(1.697)
= **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**	1245	(12.593)	(11.288)	(13.190)	(11.012)
(+) Ingresos financieros	1250	74	(7.089)	90	6.179
a) Ingresos por intereses calculados según el método del tipo de interés efectivo	1262				
b) Resto	1263	74	(7.089)	90	6.179
(-) Gastos financieros	1251	(1.306)	5.577	(1.943)	(1.902)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252		(772)		13
(+/-) Resultado derivados de la reclasificación de activos financieros a coste amortizado a activos financieros a valor razonable	1258		1		
(+/-) Resultado derivados de la reclasificación de activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral a activos financieros a valor razonable	1259				
(+/-) Diferencias de cambio	1254				
(+/-) Pérdida/Reversión por deterioro de instrumentos financieros	1255				
(+/-) Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1257				
a) Instrumentos financieros a coste amortizado	1260				
b) Resto de instrumentos financieros	1261				
= **RESULTADO FINANCIERO**	1256	(1.232)	(2.283)	(1.853)	4.290
(+/-) Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	1253		1.219		1.219
= **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**	1265	(13.825)	(12.352)	(15.043)	(5.503)
(+/-) Impuesto sobre beneficios	1270	1.547	(1.707)	1.530	(1.723)
= **RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**	1280	(12.278)	(14.059)	(13.513)	(7.226)
(+/-) Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285				
= **RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO**	1288	(12.278)	(14.059)	(13.513)	(7.226)
a) Resultado atribuido a la entidad controladora	1300	(12.267)	(14.056)	(13.504)	(7.226)
b) Resultado atribuido a las participaciones no controladoras	1289	(11)	(3)	(9)	

BENEFICIO POR ACCIÓN		Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)
Básico	1290	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)
Diluido	1295	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

7. OTRO RESULTADO INTEGRAL (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)	PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)	PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	**1305**	(12.278)	(14.059)	(13.513)	(7.226)
B) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICAN AL RESULTADO DEL PERIODO:	**1310**				
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles	**1311**				
2. Por ganancias y pérdidas actuariales	**1344**				
3. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas	**1342**				
4. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	**1346**				
5. Resto de ingresos y gastos que no se reclasifican al resultado del periodo	**1343**				
6. Efecto impositivo	**1345**				
C) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE PUEDEN RECLASIFICARSE POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERIODO:	**1350**	56	1.325	67	1.244
1. Operaciones de cobertura:	**1360**				
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	**1361**				
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	**1362**				
c) Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas	**1363**				
d) Otras reclasificaciones	**1364**				
2. Diferencias de conversión:	**1365**	56	1.325	67	1.244
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	**1366**				
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	**1367**				
c) Otras reclasificaciones	**1368**	56	1.325	67	1.244
3. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas:	**1370**				
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	**1371**				
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	**1372**				
c) Otras reclasificaciones	**1373**				
4. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:	**1381**				
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	**1382**				
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	**1383**				
c) Otras reclasificaciones	**1384**				
5. Resto de ingresos y gastos que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo:	**1375**				
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	**1376**				
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	**1377**				
c) Otras reclasificaciones	**1378**				
6. Efecto impositivo	**1380**				
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERIODO (A + B + C)	**1400**	(12.222)	(12.734)	(13.446)	(5.982)
a) Atribuidos a la entidad controladora	**1398**	(12.211)	(12.736)	(13.437)	(5.980)
b) Atribuidos a participaciones no controladoras	**1399**	(11)	2	(9)	(2)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

8. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Patrimonio neto atribuido a la entidad controladora						Participaciones no controladoras	Total Patrimonio neto
		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor		
		Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del periodo atribuido a la entidad controladora	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final al 01/01/2023	**3110**	11.964	(6.112)		(7.226)		9.126	729	8.481
Ajuste por cambios de criterio contable	**3111**								
Ajuste por errores	**3112**								
Saldo inicial ajustado	**3115**	11.964	(6.112)		(7.226)		9.126	729	8.481
I. Resultado Integral Total del periodo	**3120**				(13.504)		67	(9)	(13.446)
II. Operaciones con socios o propietarios	**3125**	4.012	(1.238)					33	2.807
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	**3126**	4.012	(1.238)					33	2.807
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	**3127**								
3. Distribución de dividendos	**3128**								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	**3129**								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	**3130**								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	**3132**								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**3135**		(7.239)		7.226				(13)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	**3136**								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	**3137**								
3. Otras variaciones	**3138**		(7.239)		7.226				(13)
Saldo final al 31/12/2023	**3140**	15.976	(14.589)		(13.504)		9.193	753	(2.171)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

8. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR		Patrimonio neto atribuido a la entidad controladora						Participaciones no controladoras	Total Patrimonio neto
		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor		
		Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del periodo atribuido a la entidad controladora	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final al 01/01/2022 (periodo comparativo)	**3150**	91.838	(101.482)				7.882	731	(1.031)
Ajuste por cambios de criterio contable	**3151**								
Ajuste por errores	**3152**								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	**3155**	91.838	(101.482)				7.882	731	(1.031)
I. Resultado Integral Total del periodo	**3160**				(7.226)		1.244		(5.982)
II. Operaciones con socios o propietarios	**3165**	(79.874)	95.181						15.307
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	**3166**	(79.874)	95.181						15.307
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	**3167**								
3. Distribución de dividendos	**3168**								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	**3169**								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	**3170**								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	**3172**								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	**3175**		189					(2)	187
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	**3176**								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	**3177**								
3. Otras variaciones	**3178**		189					(2)	187
Saldo final al 31/12/2022 (periodo comparativo)	**3180**	11.964	(6.112)		(7.226)		9.126	729	8.481

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	**1435**	(2.434)	1.253
1. Resultado antes de impuestos	**1405**	(15.043)	(5.503)
2. Ajustes del resultado:	**1410**	13.642	8.501
(+) Amortización del inmovilizado	**1411**	154	182
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	**1412**	13.488	8.319
3. Cambios en el capital corriente	**1415**	(1.033)	(1.745)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	**1420**		
(-) Pagos de intereses	**1421**		
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**1430**		
(+) Cobros de dividendos	**1422**		
(+) Cobros de intereses	**1423**		
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	**1424**		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	**1425**		
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	**1460**	6.766	(2.589)
1. Pagos por inversiones:	**1440**		(5.569)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**1441**		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**1442**		
(-) Otros activos financieros	**1443**		
(-) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**1459**		
(-) Otros activos	**1444**		(5.569)
2. Cobros por desinversiones:	**1450**	6.766	2.980
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**1451**		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**1452**	3.927	
(+) Otros activos financieros	**1453**	2.839	2.980
(+) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**1461**		
(+) Otros activos	**1454**		
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	**1455**		
(+) Cobros de dividendos	**1456**		
(+) Cobros de intereses	**1457**		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	**1458**		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	**1490**	(4.330)	1.271
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	**1470**		
(+) Emisión	**1471**		
(-) Amortización	**1472**		
(-) Adquisición	**1473**		
(+) Enajenación	**1474**		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	**1480**		1.629
(+) Emisión	**1481**		
(-) Devolución y amortización	**1482**		1.629
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**1485**		
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	**1486**	(4.330)	(358)
(-) Pagos de intereses	**1487**	(582)	(358)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	**1488**	(3.748)	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	**1492**		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	**1495**	2	(65)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**1499**	138	203
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)	**1500**	140	138

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
(+) Caja y bancos	**1550**	140	138
(+) Otros activos financieros	**1552**		
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	**1553**		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**1600**	140	138

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. B. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO DIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	**8435**		
(+) Cobros de explotación	**8410**		
(-) Pagos a proveedores y al personal por gastos de explotación	**8411**		
(-) Pagos de intereses	**8421**		
(-) Pagos de dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**8422**		
(+) Cobros de dividendos	**8430**		
(+) Cobros de intereses	**8423**		
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	**8424**		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	**8425**		
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	**8460**		
1. Pagos por inversiones:	**8440**		
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**8441**		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**8442**		
(-) Otros activos financieros	**8443**		
(-) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**8459**		
(-) Otros activos	**8444**		
2. Cobros por desinversiones:	**8450**		
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	**8451**		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	**8452**		
(+) Otros activos financieros	**8453**		
(+) Activos no corrientes y pasivos que se han clasificado como mantenidos para la venta	**8461**		
(+) Otros activos	**8454**		
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	**8455**		
(+) Cobros de dividendos	**8456**		
(+) Cobros de intereses	**8457**		
(+/-) Otros flujos de actividades de inversión	**8458**		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	**8490**		
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	**8470**		
(+) Emisión	**8471**		
(-) Amortización	**8472**		
(-) Adquisición	**8473**		
(+) Enajenación	**8474**		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	**8480**		
(+) Emisión	**8481**		
(-) Devolución y amortización	**8482**		
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**8485**		
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	**8486**		
(-) Pagos de intereses	**8487**		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	**8488**		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	**8492**		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	**8495**		
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**8499**		
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)	**8500**		

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 31/12/2023	PERIODO ANTERIOR 31/12/2022
(+) Caja y bancos	**8550**		
(+) Otros activos financieros	**8552**		
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	**8553**		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**8600**		

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

10. DIVIDENDOS PAGADOS

		PERIODO ACTUAL			PERIODO ANTERIOR		
		€ / acción (X,XX)	Importe (miles €)	Nº acciones a entregar	€ / acción (X,XX)	Importe (miles €)	Nº acciones a entregar
Acciones ordinarias	2158						
Resto de acciones (sin voto, rescatables, etc)	2159						
Dividendos totales pagados	2160						
a) Dividendos con cargo a resultados	2155						
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	2156						
c) Dividendos en especie	2157						
d) Pago flexible	2154						

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

11. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Uds.: Miles de euros

ÁREA GEOGRÁFICA		Distribución del importe neto de la cifra de negocios por área geográfica			
		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Mercado nacional	2210	506	3.966	1.224	4.419
Mercado internacional	2215			1.754	1.826
a) Unión Europea	2216				
a.1) Zona Euro	2217				
a.2) Zona no Euro	2218				
b) Resto	2219			1.754	1.826
TOTAL	2220	506	3.966	2.978	6.245

Comentarios:

SEGMENTOS		CONSOLIDADO			
		Ingresos de las actividades ordinarias		Resultado	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
GESTIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS	2221		3.260	85	(503)
GESTIÓN PATRIMONIAL	2222	610	824	(2.632)	(6.363)
ACTIVIDAD INTERNACIONAL	2223	1.754	1.826	(9.126)	1.162
PRESTACIÓN SERVICIOS HOTELEROS	2224	614	335	(1.321)	(3.638)
UNIDAD CORPORATIVA	2225			(2.049)	
	2226				
	2227				
	2228				
	2229				
	2230				
TOTAL de los segmentos a informar	2235	2.978	6.245	(15.043)	(9.342)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

12. PLANTILLA MEDIA

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PLANTILLA MEDIA	**2295**	10	11	72	83
Hombres	**2296**	6	7	51	53
Mujeres	**2297**	4	4	21	30

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

13. REMUNERACIONES DEVENGADAS POR LOS CONSEJEROS Y DIRECTIVOS

Uds.: Miles de euros

CONSEJEROS:		Importe (Miles €)	
Concepto retributivo:		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Remuneración por pertenencia al Consejo y/o Comisiones del Consejo	**2310**	129	130
Sueldos	**2311**	212	249
Retribución variable en efectivo	**2312**		
Sistemas de retribución basados en acciones	**2313**		
Indemnizaciones	**2314**		
Sistemas de ahorro a largo plazo	**2315**		
Otros conceptos	**2316**		
TOTAL	**2320**	341	379

DIRECTIVOS:		Importe (Miles €)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Total remuneraciones recibidas por los directivos	**2325**	212	249

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS (1/2)

Uds.: Miles de euros

GASTOS E INGRESOS:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	2340	(2)	(28)			(30)
2) Arrendamientos	2343					
3) Recepción de servicios	2344	(49)				(49)
4) Compra de existencias	2345					
5) Otros gastos	2348					
TOTAL GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	2350	(51)	(28)			(79)
6) Ingresos financieros	2351			60		60
7) Dividendos recibidos	2354					
8) Prestación de servicios	2356					
9) Venta de existencias	2357					
10) Otros ingresos	2359					
TOTAL INGRESOS (6 + 7 + 8 + 9 + 10)	2360			60		60

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	2372					
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	2375					
Garantías y avales prestados	2381			2.508		2.508
Garantías y avales recibidos	2382			46.488		46.488
Compromisos adquiridos	2383					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	2386					
Otras operaciones	2385					

SALDOS A CIERRE DEL PERIODO:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Clientes y Deudores comerciales	2341		3		22	25
2) Préstamos y créditos concedidos	2342	52	37	887		976
3) Otros derechos de cobro	2346				1.056	1.056
TOTAL SALDOS DEUDORES (1+2+3)	2347	52	40	887	1.078	2.057
4) Proveedores y Acreedores comerciales	2352	(70)				(70)
5) Préstamos y créditos recibidos	2353	(1.590)	(9)	(149)		(1.748)
6) Otras obligaciones de pago	2355					
TOTAL SALDOS ACREEDORES (4+5+6)	2358	(1.660)	(9)	(149)		(1.818)

Comentarios:

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS (2/2)

Uds.: Miles de euros

GASTOS E INGRESOS:		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	6340		(636)		(2)	(638)
2) Arrendamientos	6343					
3) Recepción de servicios	6344	(27)				(27)
4) Compra de existencias	6345				(160)	(160)
5) Otros gastos	6348					
TOTAL GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	6350	(27)	(636)		(162)	(825)
6) Ingresos financieros	6351	7.691				7.691
7) Dividendos recibidos	6354					
8) Prestación de servicios	6356			60		60
9) Venta de existencias	6357					
10) Otros ingresos	6359				149	149
TOTAL INGRESOS (6 + 7 + 8 + 9 + 10)	6360	7.691		60	149	7.900

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	6372	3.098	1.494		500	5.092
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	6375					
Garantías y avales prestados	6381			2.508		2.508
Garantías y avales recibidos	6382			46.488		46.488
Compromisos adquiridos	6383					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	6386					
Otras operaciones	6385					

SALDOS A CIERRE DEL PERIODO:		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Clientes y Deudores comerciales	6341	25	4			29
2) Préstamos y créditos concedidos	6342			888	940	1.828
3) Otros derechos de cobro	6346					
TOTAL SALDOS DEUDORES (1+2+3)	6347	25	4	888	940	1.857
4) Proveedores y Acreedores comerciales	6352	(11)				(11)
5) Préstamos y créditos recibidos	6353	(3.739)	(1.202)	(147)	(500)	(5.588)
6) Otras obligaciones de pago	6355					
TOTAL SALDOS ACREEDORES (4+5+6)	6358	(3.750)	(1.202)	(147)	(500)	(5.599)

Comentarios:

V. INFORMACIÓN FINANCIERA SEMESTRAL

Contiene
Información adicional en fichero adjunto

Contenido de este apartado:

		Individual	Consolidado
Notas explicativas	**2376**	-	X
Cuentas semestrales resumidas	**2377**	-	
Cuentas semestrales completas	**2378**		
Informe de gestión intermedio	**2379**	-	X
Informe del auditor	**2380**		

VI. INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR