NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2026

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

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 ***59***

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresados en euros)

	ACTIVO	nota	30.06.2026	31.12.2025
I.	Inmovilizado material	5	12.974.061,31	13.123.005,66
II.	Inversiones inmobiliarias	6	11.433.906,09	2.845.820,06
III.	Otros activos intangibles	4	-	3,36
IV.	Activos financieros no corrientes	10	1.431.374,73	1.972.180,49
V.	Inversiones aplicando el método de la participación	9.1	16.610.091,27	16.884.873,55
VI.	Activos por impuestos diferidos		428.455,02	431.240,01
VII.	Otros activos no corrientes		-	-
A)	ACTIVOS NO CORRIENTES		42.877.888,42	35.257.123,13
I.	Existencias	7	10.827.086,43	10.606.515,86
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.992.609,60	2.143.912,80
III.	Otros activos financieros corrientes	10	969.689,15	1.695.390,14
IV.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		1.969.797,40	165.528,78
V.	Otros activos corrientes		194.632,58	120.696,17
VI.	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8	190.160,19	98.724,19
	Subtotal, activos corrientes		**16.143.975,35**	**14.830.767,94**
VII.	Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta		-	-
B)	ACTIVOS CORRIENTES		16.143.975,35	14.830.767,94
	TOTAL, ACTIVO (A+B)		59.021.863,77	50.087.891,07

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	30.06.2026	31.12.2025
I.	Capital	13.1	46.242.634,82	40.643.003,71
II.	Prima de emisión	13.2	7.579.128,79	7.579.128,79
III.	Reservas	13.3	(43.185.710,43)	(40.808.369,49)
IV.	Ganancias acumuladas	13.4	695.084,18	329.988,80
1.	*De ejercicios anteriores*		-	-
2.	*Del ejercicio*		695.084,18	329.988,80
V.	Menos: Acciones en patrimonio propias	13.5	-	-
VI.	Otros ajustes por valoración	13.6	9.990.389,26	9.992.310,95
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		**21.321.526,62**	**17.736.062,76**
VII.	Intereses minoritarios	13.7	*1.467.549,96*	*1.469.754,63*
C)	**TOTAL, PATRIMONIO NETO**		**22.789.076,58**	**19.205.817,39**
I.	Deudas con entidades de crédito	11	*4.724.519,93*	*4.989.057,80*
II.	Otros pasivos financieros	10	*2.508.179,92*	*1.727.313,23*
III.	Pasivos por impuestos diferidos		*3.421.811,44*	*3.421.811,44*
IV.	Provisiones	15	*7.706,31*	*240.771,66*
V.	Otros pasivos no corrientes	14	*864.160,33*	*916.560,13*
D)	**PASIVOS NO CORRIENTES**		**11.526.377,93**	**11.295.514,26**
I.	Obligaciones y otros valores negociables		280.000,00	-
II.	Deudas con entidades de crédito	11	833.240,31	*1.162.905,29*
III.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	847.656,83	*622.060,25*
IV.	Otros pasivos financieros	10	12.853.948,70	*10.044.019,71*
V.	Provisiones	15	2.413.908,81	*2.447.930,10*
VI.	Otros pasivos corrientes	14	7.477.654,61	*5.309.644,07*
	Subtotal, pasivos corrientes		**24.706.409,26**	**19.586.559,42**
E)	**PASIVOS CORRIENTES**		**24.706.409,26**	**19.586.559,42**
	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		**59.021.863,77**	**50.087.891,07**

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

		NOTAS	30.06.2026	30.06.2025
+	Importe neto de la cifra de negocio	19	2.523.559,62	3.946.179,41
+/-	Otros ingresos de la explotación	19.1	30.105,44	39.751,71
	INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN		**2.553.665,06**	**3.985.931,12**
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso		-	-
-	Aprovisionamientos		(216.630,44)	(184.356,81)
-	Gastos de personal		(1.508.603,96)	(1.356.783,78)
+/-	Otros gastos de explotación		(1.087.655,23)	(1.759.767,43)
-	Dotación a la amortización	4 y 5	(150.078,17)	(85.700,86)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		634,39	592.022,08
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas		-	-
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		-	2.999,98
+/-	Otros resultados	19.2	(106.919,13)	434.086,59
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN		**(3.069.252,54)**	**(2.357.500,23)**
=	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**(515.587,48)**	**1.628.430,89**
+	Ingresos financieros	20	2.741.786,96	991.255,20
-	Gastos financieros	20	(1.196.797,67)	(2.039.914,12)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
+/-	Diferencias de cambio		-	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
=	**RESULTADO FINANCIERO**		**1.544.989,29**	**(1.048.658,92)**
+/-	Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		(274.782,28)	-
-	Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia		-	-
=	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**754.619,53**	**579.771,97**
+/-	Impuesto sobre beneficios		(12.621,91)	16.030,86
=	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**741.997,62**	**595.802,83**
+/-	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
=	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO**		**741.997,62**	**595.802,83**
+/-	Intereses minoritarios		(46.913,44)	(411.578,93)
=	**RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE**		**695.084,18**	**184.223,90**
	Resultado básico por acción (euros)		*0,00015*	*0,00005*
	Resultado diluido por acción (euros)		*0,00015*	*0,00005*

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

		NOTAS	30.06.2026	30.06.2025
A)	**RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)**		**741.997,62**	**595.802,83**
B)	**INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:**		**(1.921,69)**	**39.053,31**
1.	**Por revalorización/ (reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles**		-	-
2.	**Por valoración de instrumentos financieros**		-	-
3.	**Por coberturas de flujos de efectivos**		-	-
4.	**Diferencias de conversión**		(1.921,69)	39.053,31
5.	**Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes**		-	-
6.	**Entidades valoradas por el método de la participación**		-	-
7.	**Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**		-	-
8.	**Efecto impositivo**		-	-
C)	**TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS 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)		**740.075,93**	**634.856,14**
	a) Atribuidos a la sociedad dominante		693.162,49	1.046.435,07
	b) Atribuidos a intereses minoritarios		46.913,44	(411.578,93)

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
	Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3 y 13.4)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**15.976.391,70**	**8.697.280,22**	**(39.803.448,05)**	**9.971.813,66**	**-**	**668.335,39**	**(4.489.627,08)**
Corrección de errores de 2024	-	-	894.198,64	-	-	(394.198,64)	**500.000,00**
Saldo al 1 de enero de 2025	**15.976.391,70**	**8.697.280,22**	**(38.909.249,41)**	**9.971.813,66**	**-**	**274.136,75**	**(3.989.627,08)**
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	**184.223,90**	**39.053,31**	-	**411.578,93**	**634.856,14**
II. Operaciones con socios y propietarios	**6.139.473,37**	**1.105.105,21**	-	-	-	-	**7.244.578,58**
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**(26.341,49)**	-	-	**(60.071,91)**	**(86.413,40)**
Otras variaciones	-	-	(26.341,49)	-	-	(60.071,91)	(86.413,40)
Saldo al 30 de junio de 2025	**22.115.865,07**	**9.802.385,43**	**(38.751.367,00)**	**10.010.866,97**	**-**	**625.643,77**	**3.803.394,24**

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
	Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3 y 13.4)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**40.643.003,71**	**7.579.128,79**	**(40.478.380,69)**	**9.992.310,95**	**-**	**1.469.754,63**	**19.205.817,39**
Corrección de errores de 2025	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2026	**40.643.003,71**	**7.579.128,79**	**(40.478.380,69)**	**9.992.310,95**	**-**	**1.469.754,63**	**19.205.817,39**
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	**695.084,18**	**(1.921,69)**	-	**46.913,44**	**740.075,93**
II. Operaciones con socios y propietarios	**5.599.631,11**	-	**(2.748.493,86)**	-	-	-	**2.851.137,25**
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**41.164,12**	-	-	**(49.118,11)**	**(7.953,99)**
Otras variaciones	-	-	41.164,12	-	-	(49.118,11)	(7.953,99)
Saldo al 30 de junio de 2026	**46.242.634,82**	**7.579.128,79**	**(42.490.626,25)**	**9.990.389,26**	**-**	**1.467.549,96**	**22.789.076,58**

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2026	30.06.2025
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		**754.619,53**	**579.771,97**
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	150.078,17	85.700,86
Ganancias pérdidas por venta de activo material		-	-
Ingresos financieros (-)	20	(2.741.786,96)	(991.255,20)
Gastos financieros (+)	20	1.196.797,67	2.039.914,12
Aplicación provisiones	15	(196.446,05)	(432.000,00)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)		-	-
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)		-	(2.999,98)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		-	-
Resultado por deterioro y por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Otros cobros (pagos)		-	-
Cambios en el capital circulante-		-	-
Variación en:		-	-
Existencias	7	(220.570,57)	(1.533.732,16)
Cuentas por cobrar	8	151.303,20	986.402,43
Otros activos corrientes		651.764,58	18.736,67
Cuentas por pagar	14	276.019,24	4.813.917,79
Otros pasivos corrientes		2.493.319,62	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(52.399,80)	-
Provisiones para riesgos y gastos		-	432.000,00
Activos y pasivos por impuestos diferidos		-	(22.542,07)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		**2.462.698,63**	**5.973.914,43**
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):		**(5.389.219,85)**	**(5.770.096,05)**
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		(5.389.219,85)	-
Activos financieros		-	(5.770.096,05)
Desinversiones (+):		**540.805,75**	**11.431.385,54**
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	11.431.385,54
Activos financieros		540.805,75	-
Combinación de negocios			
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		**(4.848.414,10)**	**5.661.289,49**
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(11.204,54)	(781.230,92)
-Intereses cobrados		-	-
- Instrumentos de pasivo		670.795,69	-
- Deudas con entidades de crédito	11	(1.033.576,93)	(10.720.785,96)
- Emisión de nuevas acciones		2.851.137,25	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		**2.477.151,47**	**(11.502.016,88)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		**91.436,00**	**133.187,04**
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	98.724,19	102.271,19
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	190.160,19	235.458,23

Las Notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 en los últimos ejercicios ha retomado la actividad de prestación de servicios hoteleros, con la incorporación al Grupo de la sociedad Ejido Hotel, S.A., propietaria del establecimiento hotelero "Hotel Ejido" sito en El Ejido (Almería), y las adquisiciones de los establecimientos hoteleros denominados "Cala Real" y "Don Miguel", sitos ambos en Águilas (Murcia), el primero de explotación propia (área de prestación de servicios hoteleros) y el segundo mediante un contrato de explotación de un tercero (área patrimonial).

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 77 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 esta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales del grupo consolidado que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al cierre el 30 de junio de 2026, el capital social de la Sociedad asciende a 46.242.634,82 euros, representado por 4.624.263.482 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

No obstante lo anterior, cabe mencionar la existencia de dos operaciones corporativas consistentes en: (i) una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos vencidos y exigibles aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de junio de 2026, ejecutada el pasado 16 de julio de 2026 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2026 por importe de 6.300.000,00 euros, representada por 630.000.000 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados se encuentran

admitidas a cotización; y (ii) una ampliación de capital por conversión de bonos convertibles en acciones frente a la mercantil LDA Capital Europe, S.L. ejecutada el pasado 16 de julio de 2026 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2026 por importe de 234.075,00 euros, representada por 23.407.500 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales igualmente se encuentran admitidas a cotización a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados (ver nota 13.1 y 23).

En consecuencia, el capital social suscrito a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 52.776.709,82 euros, representado por 5.277.670.982 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

1.2) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026:

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 30.06.2026						
Denominación	**Domicilio**	**Actividad**	**Método de consolidación**	**Titular**	**Auditada**	**% de participación**
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria			Moore Ibérica de auditoría, S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Patrimonial	Integración Global	(1)	United City Audit Agency	98,12%
EJIDO HOTEL, S.A.	Almería	Hotelera	Integración Global	(1)	No	80,00%
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	Madrid	Gestión Inmobiliaria	Método de la participación	(1)	No	46,11%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.U.	Madrid	Patrimonial	Integración Global	(1)	No	100,00%
EXIT 4 ASESORAMIENTO Y CONSULTORÍA DE EMPRESAS, S.L.U.	Madrid	Tenedora de suelo	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA INVERSIONES HOTELERAS, S.L.U.	Madrid	Hotelera	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 EXPANSIÓN, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
SIERRA NEVADA, S.A.	Granada	Silvicultura y otras actividades forestales	Método de la participación	(1)	Moore Ibérica de auditoría, S.L.P.	11,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

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

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 el Grupo Nyesa ha incorporado al perímetro de consolidación, la sociedad mercantil española Nyesa Inversiones Hoteleras, S.L.U. mediante su constitución en fecha 8 de mayo del presente ejercicio, sociedad que se ha integrado al periodo terminado el 30 de junio de 2026 por el método de integración global al ser una sociedad dependiente del Grupo consolidado al 100%.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 los cambios registrados sobre el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa fueron tras la enajenación de 118 participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L. y la pérdida de control de la sociedad al mantener únicamente el 46,11% de capital social suscrito, la clasificación del coste de la inversión a "*sociedades integradas por el método de la participación".*

Adicionalmente, tras la adquisición por la Sociedad del 11% del capital social de la mercantil Sierra Nevada, S.A., y el posterior nombramiento de D. Pedro Rodríguez Fernández como Presidente del Consejo de Administración en representación de Nyesa Valores Corporación, S.A., se procedió a clasificar dicha mercantil a "*sociedades integradas por el método de la participación".*

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) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales, Nyesa Gestión, S.L.U., Nyesa Servicios Generales, S.L.U., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., Gestora Inmobiliaria del Besós, S.A.U., Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., Constructora Inbesós, S.A.U., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U., Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U., Residencial Vilalba Golf, S.L.U., Raurich Condal, S.L., Nyesa Costa, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, acordando el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- Una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.

- El elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos del Grupo.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de dichas Sociedades siendo publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Con posterioridad, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la entrada en vigor del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, y posteriormente la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, habilitaron a la Sociedad a presentar una propuesta de modificación del convenio habida cuenta que se encontraba en periodo de cumplimiento del mismo. En este entorno, el Consejo de Administración del Grupo Nyesa elaboró y presentó en fecha 25 de septiembre de 2020 una propuesta de modificación que, además de las proposiciones de espera o capitalización que contiene, incluye como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

Finalmente, la modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad fue aprobada judicialmente mediante sentencia de 13 de abril de 2021, y devino firme según resolución de 18 de mayo de 2021 (en adelante, la "Modificación del Convenio").

La modificación del Convenio se sustenta en los pilares fundamentales siguientes:

1.- <u>Primera alternativa: propuesta de pagos:</u>

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

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

Propuesta de pago para los acreedores ordinarios.
Se propuso a los acreedores ordinarios el cobro de la totalidad de sus créditos, esto es, sin quita, según el siguiente calendario en relación con la firmeza de la sentencia que aprobó la

Modificación del Convenio:

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

Propuesta de pago para los acreedores subordinados.

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

- Mes 120: cobro del 100 por 100 del crédito

2.- **Segunda alternativa: capitalización de créditos:**

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

- Posibilidad de optar por esta alternativa para la totalidad o parte del crédito.

- Quedaron exceptuados de esta alternativa los acreedores públicos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 317.2 LC.

- El valor de canje a efectos de la capitalización fue el valor nominal, esto es, 0,015 euros/acción. Conviene aclarar a este respecto, que por imperativo del art. 59.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no pueden emitirse acciones por una cifra inferior a la del valor nominal.

- Posibilidad de optar por una de las siguientes alternativas en cuanto al plazo de capitalización:

    - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas a celebrar tras la firmeza de la Modificación del Convenio, o;
    - La capitalización de su crédito en la primera Junta General de Accionistas que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza de la Modificación del Convenio. En este supuesto, la capitalización se realizará al mismo valor que se haya hecho la capitalización del crédito de los demás acreedores ordinarios.

En el supuesto en el que los acreedores no manifiesten, en los plazos previstos al

efecto en la propuesta, su elección por una de las anteriores alternativas, se entenderá que están optando por capitalizar su crédito en la primera Junta General de Accionistas a celebrar tras la firmeza del Convenio.

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

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

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

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

El Plan de Pagos actualizado al periodo terminado el 30 de junio de 2026 tras el pago del primer vencimiento es el siguiente:

Euros	**mes 72**	**mes 84**	**mes 96**	**mes 108**	**mes 120**
	18/05/2027	**18/05/2028**	**18/05/2029**	**18/05/2030**	**18/05/2031**
Créditos privilegiados	1.542.858	1.542.858	-	-	-
Créditos ordinarios	823.616	1.235.424	1.235.424	2.059.039	2.137.316
Créditos subordinados	-	-	-	-	719.434
TOTAL, PAGOS	**2.366.474**	**2.778.282**	**1.235.424**	**2.059.039**	**2.856.750**
Créditos privilegiados	50%	50%	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25% y resto
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

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.

Los créditos ordinarios comenzaron a pagarse el pasado mes de mayo de 2026 (mes 60) y los subordinados comenzarán a pagarse a partir del ejercicio 2031 (mes 120). En consecuencia, el Grupo ha procedido a clasificar el segundo vencimiento de la deuda concursal ordinaria por importe de 824 miles de euros en el corto plazo, cuyo vencimiento y pago se establece para el próximo 18 de mayo de 2027.

Tras la ejecución del pago del primer vencimiento del calendario de pagos de la deuda concursal ordinaria de la Sociedad Matriz por importe de 776 miles de euros correspondiente con la deuda concursal ordinaria de aquellos acreedores que cumplieron con las condiciones del Convenio de Acreedores, la deuda concursal actualizada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 11.296 miles de euros.

Adicionalmente cabe mencionar que durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026 la filial NYESA REAL ESTATE, S.L.U. solicitó el concurso voluntario de acreedores el 12 de mayo de 2026, procedimiento que fue declarado por Auto del Juzgado Mercantil Nº 1 de Zaragoza, con fecha 15 de junio de 2026.

Las causas de esta situación son diversas, y se encuentran por un lado en la estructura patrimonial de NYESA REAL ESTATE, S.L.U., caracterizada por una elevada concentración en un número reducido de activos inmobiliarios y una importante dependencia de financiación ajena e intragrupo. Este entorno se vio agravado por la situación concursal de su matriz, actualmente en fase de cumplimiento de convenio, circunstancia que limitó su capacidad para continuar prestando apoyo económico a su filial NYESA REAL ESTATE, S.L.U. La imposibilidad de atender las obligaciones derivadas del préstamo con garantía hipotecaria constituido sobre la finca denominada Venta de Reyes (Chinchón), dio lugar al vencimiento anticipado de dicha financiación y al inicio del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria. Este contexto se vio agravado tras la celebración de la subasta judicial del inmueble, el 14 de marzo de 2026, que quedó desierta al no presentarse postores. Ello puso de manifiesto las dificultades existentes para transformar el activo inmobiliario de mayor relevancia de NYESA REAL ESTATE, S.L.U. en liquidez suficiente para atender sus obligaciones, manteniéndose simultáneamente el pasivo financiero asociado a dicha financiación.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, NYESA REAL ESTATE, S.L.U. está negociando con sus acreedores para alcanzar un acuerdo que permita la conclusión del concurso, o subsidiariamente la aprobación de un convenio.

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30

de junio de 2026 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

El Patrimonio Neto de la Sociedad individual a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 47.784 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad ya no se encontraría en causa de disolución. Si bien, la viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado originariamente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, y que posteriormente ha sido objeto de modificación mediante sentencia de 13 de abril de 2021, la cual adquirió firmeza en fecha 18 de mayo de 2021. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de Acreedores, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

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

NOTA 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

La actividad del Grupo sigue basándose en las áreas de actividad históricamente desarrolladas, inmobiliaria, patrimonial e internacional. Adicionalmente durante el ejercicio 2022 el Grupo trató de diversificar sus áreas de actividad adentrándose en la gestión hotelera.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el primer semestre de 2026:

Área Inmobiliaria: En la actualidad dicha área está centrada en la gestión de activos (propios y de terceros bajo la fórmula de prestación de servicios) en lo que se refiere tanto a desarrollo de suelo como a promoción inmobiliaria.

El Grupo Nyesa cuenta con la filial asociada denominada Henara Gestora Global, S.L., especializada en la gestión de cooperativas de viviendas con una valiosa experiencia, y con varios proyectos en curso.

La gestión de activos y cooperativas de viviendas representa una oportunidad significativa para el Grupo Nyesa, permitiéndole no solo diversificar su portfolio, sino también contribuir positivamente al desarrollo de comunidades sostenibles y habitables.

Área Patrimonial: ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), y durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 esta Área Patrimonial ha estado conformada principalmente por el recinto para celebraciones y eventos denominado "Ventas Reyes" y el activo de reciente adquisición Hotel Don Miguel sito en Águilas (Murcia). Se trata de un conjunto hotelero de varias edificaciones que totalizan 7.744m^2 construidos según el último proyecto tramitado ante el ayuntamiento, y ubicado en una finca de 26.900 m^2, consta de una edificación principal que alberga la mayoría de las habitaciones (sesenta y tres) más una cafetería en planta baja y la recepción del complejo hotelero. Además, hay un anexo con restaurante y salones de celebraciones y otro anexo con veinte suites. Las instalaciones se completan con una piscina al aire libre, diversas pistas de pádel, dependencias auxiliares y aparcamiento.

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, puso en valor la idea de "corporación" con la incorporación de nuevas líneas de negocio. En ese entorno durante el ejercicio 2022, el Grupo reforzó esta política con la incorporación de la sociedad al Grupo 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.

La pasada adquisición del establecimiento hotelero denominado "CALA REAL" (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones) en el municipio de Águilas, provincia de Murcia representa no solo una expansión geográfica, sino también una oportunidad hacia la diversificación de negocios dentro del Grupo, lo cual puede ayudar a estabilizar ingresos y mitigar riesgos asociados a la dependencia de un solo sector. Este activo hotelero sigue en la actualidad en proceso de renovación para su posterior gestión.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo al 01.01.2026	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 30.06.2026
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	569.446,02	-	-	-	-	569.446,02
Total, Coste	**654.443,03**	**-**	**-**	**-**	**-**	**654.443,03**
Aplicaciones informáticas	(84.993,65)	-	(3,36)	-	-	(84.997,01)
Total, amortización	**(84.993,65)**	**-**	**(3,36)**	**-**	**-**	**(84.997,01)**
Deterioros	**(569.446,02)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(569.446,02)**
Valor neto	**3,36**	**-**	**(3,36)**	**-**	**-**	**-**

Euros	Saldo al 01.01.2025	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2025
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	3.201.562,60	-	-	-	(2.632.116,58)	569.446,02
Total, Coste	**3.286.559,61**	**-**	**-**	**-**	**(2.632.116,58)**	**654.443,03**
Aplicaciones informáticas	(84.806,98)	-	(186,67)	-	-	(84.993,65)
Total, amortización	**(84.806,98)**	**-**	**(186,67)**	**-**	**-**	**(84.993,65)**
Deterioros	**(569.446,02)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(569.446,02)**
Valor neto	**2.632.306,61**	**-**	**(186,67)**	**-**	**(2.632.116,58)**	**3,36**

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 no han existido movimientos significativos.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 la principal variación se correspondió con el traspaso del fondo de comercio existente en la integración de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. a la rúbrica de "*sociedades integradas por el método de la participación"* por importe de 2.632 miles de euros, como consecuencia de la enajenación de 118 participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L. y la pérdida de control de la sociedad.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros					
	Saldo al 01.01.2026	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 30.06.2026
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	19.726.754,61	-	1.296,01	-	-	19.728.050,62
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	**19.737.687,77**	**-**	**1.296,01**	**-**	**-**	**19.738.983,78**
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(2.422.841,91)	-	(150.240,36)	-	-	(2.573.082,27)
Otro inmovilizado	(10.933,16)	-	-	-	-	(10.933,16)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	**(2.433.775,07)**	**-**	**(150.240,36)**	**-**	**-**	**(2.584.015,43)**
Deterioros	(4.180.907,04)	-	-	-	-	(4.180.907,04)
Valor neto	**13.123.005,66**	**-**	**(148.944,35)**	**-**	**-**	**12.974.061,31**

	Euros					
	Saldo al 01.01.2025	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2025
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.226.542,63	-	10.503.403,11	-	(3.191,13)	19.726.754,61
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	**9.237.475,79**	**-**	**10.503.403,11**	**-**	**(3.191,13)**	**19.737.687,77**
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(2.201.469,94)	-	(221.371,97)	-	-	(2.422.841,91)
Otro inmovilizado	(10.933,16)	-	-	-	-	(10.933,16)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	**(2.212.403,10)**	**-**	**(221.371,97)**	**-**	**-**	**(2.433.775,07)**
Deterioros	(3.369.946,80)	-	(810.960,24)	-	-	(4.180.907,04)
Valor neto	**3.655.125,89**	**-**	**9.471.070,90**	**-**	**(3.191,13)**	**13.123.005,66**

No han existido movimientos significativos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026.

Las adiciones registradas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se correspondieron con la adquisición del establecimiento hotelero denominado Hotel Cala Real (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones) con un coste de adquisición de 10.184 miles de euros más los impuestos capitalizados.

El precio de adquisición de 10.184 miles de euros fue atendido del siguiente modo:

Retención por parte de la compradora (Grupo Nyesa) de 309 miles de euros para la subrogación y atención de un préstamo hipotecario que grava el activo (288 miles de euros al 31 de diciembre de 2025). A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados esta deuda se encuentra cancelada mediante pago.

Retención por parte de la compradora de 2.100 miles de euros para atender los pagos aplazados sujetos a condición resolutoria, pagaderos en cinco plazos. Un eventual incumplimiento por parte de Grupo Nyesa de cualquiera de estos pagos facultaría al acreedor Pablo Rica 11, S.L. a resolver la compraventa de este activo, y conllevaría la pérdida para el Grupo Nyesa de las cantidades ya abonadas hasta el momento. La deuda pendiente por condición resolutoria a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 1.600 miles de euros. El próximo vencimiento se estableció para noviembre de 2026 por importe de 500 miles de euros.

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 01.01.2026	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	Saldo al 30.06.2026
Total, coste suelos	277.274,08	-	415.719,93	-	-	-	692.994,01
Total, coste Construcciones	63.516.435,00	-	8.172.366,10	-	-	-	71.688.801,10
Ajuste a valor razonable	(60.947.889,02)	-	-	-	-	-	(60.947.889,02)
Valor neto	**2.845.820,06**	**-**	**8.588.086,03**	**-**	**-**	**-**	**11.433.906,09**

Inversiones Inmobiliarias	Euros						
	Saldo al 01.01.2025	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2025
Total, coste suelos	9.166.883,13	-	-	(8.889.609,05)	-	-	277.274,08
Total, coste construcciones	78.100.739,30	-	-	(14.584.304,30)	-	-	63.516.435,00
Ajuste a valor razonable	(72.653.465,08)	-	-	11.577.913,37	-	127.662,69	(60.947.889,02)
Valor neto	**14.614.157,35**	**-**	**-**	**(11.895.999,98)**	**-**	**127.662,69**	**2.845.820,06**

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2025 y 2024. 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 11.433 miles de euros al periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 2.846 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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 LLC. 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).

La principal variación registrada durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se corresponde con la reciente adquisición del Hotel Don Miguel sito en Águilas (Murcia) con un precio de adquisición de 8.588 miles de euros. El activo se encuentra afecto a una condición resolutoria y calendario de pagos a favor de la mercantil Obres Bayeres, S.L. por importe de 1.200 miles de euros, y a una retención a favor del comprador de 1.000 miles de euros supeditada a la obtención de la licencia de explotación y a las posibles contingencias que pudieran aflorar en el proceso de Due Diligence.

La principal variación registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se corresponde con la dación en pago del activo denominado las Torres de Hércules, ejecutada en el primer trimestre de 2025. Esta operación supuso la cancelación de la totalidad de la deuda hipotecaria vencida por un importe de 11.430 miles de euros y el resto de las deudas asociadas con el bien garantizado.

Adicionalmente el Grupo registró la baja del denominado Hotel Posidonia mediante una operación de permuta valorada en 1.220 miles de euros. La operación consistió en la entrega de suelo por valor de 758 miles de euros, el diferencial de valor entre los activos permutados ascendió a 462 miles de euros que fueron cancelados del siguiente modo: 350 miles de euros correspondientes a la carga hipotecaria que gravaba el Hotel Posidonia, que fueron asumidos por el permutante Adarve Inversiones y Capital, S.L. y 112 miles de euros que fueron abonados por dicha mercantil (ver Nota 7).

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 ascienden a 1.421 miles de euros y 1.425 miles de euros respectivamente.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de junio de 2026 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca o condición resolutoria (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	110	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Hotel Don Miguel	Establecimiento hotelero	7.744 m²	8.588	(1.200)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaia	Naves de uso industrial	30.943 m²	585	-	12,50%	n/a	DFC
Venta Reyes (Chichón) [1]	Finca de eventos	3.300 m²	2.150	(1.776)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

[1] Respecto al activo denominado "Venta Reyes", el Grupo fue conocedor en fecha 12 de septiembre de 2024 de una

demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por QUINTO CAPITAL en reclamación por impago de una deuda hipotecaria por importe de 1.776 miles de euros más costas e intereses. Adicionalmente La filial NYESA REAL ESTATE, S.L.U. sociedad tenedora del activo en garantía solicitó concurso voluntario de acreedores el 12 de mayo de 2026, procedimiento que fue declarado por Auto del Juzgado Mercantil N.º 1 de Zaragoza, con fecha 15 de junio de 2026.

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.

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la composición de las "*Existencias*" es la siguiente:

Euros	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Terrenos y solares	10.602.910,03	10.378.444,04
Obra terminada	23.042,54	23.042,54
Anticipo a proveedores	201.133,86	205.029,28
Total	**10.827.086,43**	**10.606.515,86**

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

Euros	Coste	Deterioro	Valor neto
Cartera de terrenos y solares nacionales	6.311.935,62	(863.746,49)	5.448.189,13
Local comercial (Alcorcón)	224.465,99	-	224.465,99
Bosch Monteserrada (Barcelona)	15.223,00	-	15.223,00
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.391,00	(71.391,00)	23.000,00
La Roca y la Playa (Costa Rica)	14.689.095,25	(9.774.020,80)	4.915.074,45
Saldo al 30 de junio de 2026	**21.335.110,86**	**(10.709.158,29)**	**10.625.952,57**

Las adquisiciones registradas por el Grupo Consolidado durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026 se corresponde con un local comercial de 118,40 m^2 identificado como semisótano B 5 de la avenida de los Derechos Humanos nº1 de Alcorcón, con un precio de adquisición de 224 miles de euros y precio aplazado con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2030.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 el Grupo registró las siguientes adquisiciones sobre el epígrafe de existencias:

- Solares en la pedanía de Murcia denominada Los Garres (Parcela B7, Manzana RX7 y Manzana RX4) adquiridos por un importe de 175 miles de euros y 850 miles de euros respectivamente, mediante escrituras otorgadas el 16 de octubre de 2024 (50% proindiviso) y el 24 de julio de 2025 (50% proindiviso) con el vendedor Asolo Inversiones, S.L. (mercantil controlada por los accionistas significativos de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás y D. Liberto Campillo Molina). El precio de adquisición de ambos suelos que ascendió a 1.025 miles de euros, fueron atendidos del siguiente modo: (i) retención por parte de la compradora de 68 miles de euros para la cancelación de una carga que gravaba el activo, de los cuales se han cancelado 33 miles de euros y 35 miles de euros están pendientes de cancelación; (ii) 479 miles de euros fueron cancelados mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de junio de 2025; y 477 miles de euros fueron cancelados mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 8 de abril de 2026, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 6 de mayo de 2026.

- Suelo urbanizable en Caudilla (Santo Domingo, La Veguilla. Parc 29, Pol 11), Toledo, en proindiviso (62,95%), para uso residencial y pendiente de definir sus parámetros de aprovechamiento y solar de 901m^2 con una superficie edificable de 404 m^2 en la localidad de Gerindote, en la Av de la Constitución, 11. El precio de adquisición ha sido de 207 miles de euros y 238 miles de euros respectivamente mediante escritura otorgada el 26 de febrero de 2025 con el vendedor Lenzatay, S.L. (mercantil controlada por el accionista significativo de la Sociedad D. José Antonio Bartolomé Nicolás). El precio de adquisición de ambos suelos que ascendió a 445 miles de euros, fue cancelado mediante compensación de dicho crédito en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 28 de mayo de 2025, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 5 de junio de 2025.

- Suelo urbanizable industrial en Almazora (Catastral 9865205YK4296N0001BZ y colindantes), Castellón. El ámbito al que pertenece y del que no se alcanza la mayoría está pendiente de desarrollo y tiene la posibilidad de materializar 12.535m^2 de edificabilidad. El precio de adquisición mediante permuta sobre la operación de venta del Hotel Posidonia fue por importe de 758 miles de euros, adquirido mediante escritura de permuta otorgada el 26 de junio de 2025 con la mercantil Adarve Inversiones y Capital, S.L. El precio de adquisición fue totalmente cancelado mediante la entrega en permuta del activo del Grupo Nyesa denominado Hotel Posidonia, el cual fue valorado en 1.220 miles de euros (Ver nota 6 anterior).

- Suelo comercial en Mérida (parcelas 1A y 1B en la calle Madre Teresa de Calcuta) dividido en dos solares, con una edificabilidad de 3.150m^2 (50% proindiviso de la Finca

Registral 6.450) adquirido por un importe de 350 miles de euros, mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de mayo de 2025 frente a la mercantil Tierna Morada, S.L. Con posterioridad, la Sociedad tuvo conocimiento de la cesión del referido crédito de 350 miles de euros por parte del cedente Tierna Morada, S.L. al cesionario Inversiones Cannobio, S.L. La totalidad de este crédito fue cancelado mediante compensación en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 8 de abril de 2026, ejecutada por delegación por el Consejo de Administración, y elevada a público mediante escritura notarial autorizada en fecha 6 de mayo de 2026.

No se han registrado retiros durante los periodos terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025. Si bien existe un contrato de arras para la desinversión del precitado suelo ubicado en Mérida, por importe de 320 miles de euros cuya ejecución se espera para el segundo semestre del presente ejercicio.

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

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la composición de Clientes, Cuentas a cobrar y Otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	30.06.2026	31.12.2025
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.992.609,60	2.143.912,80
Tesorería	190.160,19	98.724,19
Total	**2.182.769,79**	**2.242.636,99**

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

El saldo a 30 de junio de 2026 del epígrafe "*Tesorería*" está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de la participación

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

Euros Sociedad	01.01.2026	Adiciones	Prov. Deterioro	Retiros	Resultado 2026	30.06.2026
GRUPO NIESA 21, S.L.	5.996,00	-	(5.996,00)	-	-	-
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	3.458.158,27	-	-	-	(6.101,41)	3.452.056,86
SIERRA NEVADA, S.A.	14.443.970,36	-	(1.017.255,08)	-	(268.680,87)	13.158.034,41
Total	**17.908.124,63**	**-**	**(1.023.251,08)**	**-**	**(274.782,28)**	**16.610.091,27**

Euros Sociedad	01.01.2025	Adiciones	Traspasos	Prov. Deterioro	Retiros	Resultado 2025	31.12.2025
GRUPO NIESA 21, S.L.	5.996,00	-	-	(5.996,00)	-	-	-
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	-	-	3.509.380,33	-	-	(51.222,06)	3.458.158,27
SIERRA NEVADA, S.A.	-	-	14.468.975,44	(1.017.255,08)	-	(25.005,08)	13.426.715,28
Total	**5.996,00**	**-**	**17.978.355,77**	**(1.023.251,08)**	**-**	**(76.227,14)**	**16.884.873,55**

No han existido movimientos significativos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 los cambios registrados sobre el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa implicaron la clasificación a "*sociedades integradas por el método de la participación"* de las inversiones en las sociedades Sierra Nevada, S.A. y Henara Gestora Global, S.L.

Henara Gestora Global, S.L. se consolidaba a cierre de 31 de diciembre de 2024 por integración global, al tener Nyesa Valores Corporación, S.A. la mayoría de los derechos de voto. Sin embargo, con fecha 20 de octubre de 2025 se realizó una desinversión de la participación que ocasionó una pérdida de control al pasar a tener una participación del 46,11%, pasando por lo tanto en el ejercicio 2025 a consolidarse mediante el método de la participación. El proceso de registro de esta operación ha llevado a reconocer un valor inicial de la participación retenida de 3.509 miles de euros, y ha tenido un efecto en resultados de 1.237 miles de euros, de los que 601 miles de euros se han clasificado dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias por su naturaleza y 636 miles de euros como resultado por pérdida de control de participaciones consolidadas.

En lo referente a la sociedad Sierra Nevada, S.A., se reconoció un deterioro de valor por importe de 1.017 miles de euros, derivado de un informe de valoración emitido por Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A. en fecha 24 de febrero de 2026 sobre el valor razonable de las acciones de la sociedad Sierra Nevada, S.A. al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del órgano de administración de sus sociedades filiales, y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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

	Euros					
	Importe del crédito a 30.06.2026	**Deterioro del crédito a 30.06.2026**	**Valor Neto Contable 30.06.2026**	**Importe del crédito a 31.12.2025**	**Deterioro del crédito a 31.12.2025**	**Valor Neto Contable 31.12.2025**
GRUPO NIESA 21, S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	162.250,00	-	162.250,00	162.250,00	-	162.250,00
SIERRA NEVADA, S.A.	81.510,00	-	81.510,00	-	-	-
Total	**905.320,11**	**(661.560,11)**	**243.760,00**	**823.810,11**	**(661.560,11)**	**162.250,00**

NOTA 10. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los "*Activos financieros*" a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	**Activos Financieros a coste amortizado**		**Total**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Otros Activos Financieros	1.431.374,73	1.972.180,49	1.431.374,73	1.972.180,49
Largo plazo / No corrientes	**1.431.374,73**	**1.972.180,49**	**1.431.374,73**	**1.972.180,49**
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	4.036,57	4.036,57	4.036,57
Otros Activos Financieros	5.132.163,66	3.743.102,67	5.132.163,66	3.743.102,67
Corto plazo / Corrientes	**5.136.200,23**	**3.747.139,24**	**5.136.200,23**	**3.747.139,24**
Total, Activo Financiero	**6.567.574,96**	**5.719.319,73**	**6.567.574,96**	**5.719.319,73**

En el epígrafe de "*Otros activos financieros*" a largo plazo del cuadro anterior, figuran fianzas entregadas al cierre de los periodos terminados el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, por un importe de aproximadamente 21 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en el último trimestre de 2024 el Grupo formalizó tres cesiones de créditos, de los cuales la deudora es la Sociedad Matriz, y que fueron adquiridos por las cesionarias Fotorenosol, S.L. (por importe de 1.679 miles de euros), Inversiones Cannobio, S.L. (1.180 miles de euros) y Lenzatay, S.L. (1.180 miles de euros). El precio de la operación está siendo abonado mediante cuotas mensuales con vencimiento en el ejercicio 2028, siendo la posición

al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 de 623 miles de euros a largo plazo y 818 miles de euros a corto plazo.

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre préstamos corrientes y no corrientes fueron la cancelación mediante cobros de los derechos de cobro por cesiones de deuda con partes vinculadas por importe de 1.091 miles de euros en su conjunto frente a las sociedades Fotorenosol, S.L., (300 miles de euros), Inversiones Cannobio, S.L. (709 miles de euros) y Lenzatay, S.L. (82 miles de euros).

Adicionalmente el Grupo formalizó una cesión de deuda, siendo la cedente la sociedad del Grupo Ejido Hotel, S.A. y la deudora la Sociedad Matriz por un importe de 941 miles de euros y fue adquirido por la cesionaria Inversiones Cannobio, S.L. El precio de esta cesión está siendo abonado mediante un pago inicial de 150 miles de euros y cuotas mensuales de 20 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2029, siendo la posición al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 de 598 miles de euros.

El desglose de los "Pasivos financieros" a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Euros	**Débitos y partidas a pagar 30.06.2026**
Deudas con entidades de crédito	4.724.519,93
Otros Pasivos Financieros	2.508.179,92
Largo plazo / No corrientes	**7.232.699,85**
Obligaciones convertibles	280.000,00
Deudas con entidades de crédito	833.240,31
Otros Pasivos Financieros	12.853.948,70
Corto plazo / corrientes	**13.967.189,01**
Total, Pasivo Financieros	**21.199.888,86**

Euros	**Débitos y partidas a pagar 31.12.2025**
Deudas con entidades de crédito	4.989.057,80
Otros Pasivos Financieros	1.727.313,23
Largo plazo / No corrientes	**6.716.371,03**
Deudas con entidades de crédito	1.162.905,29
Otros Pasivos Financieros	10.044.019,71
Corto plazo / corrientes	**11.206.925,00**
Total, Pasivo Financieros	**17.923.296,03**

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

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre "o*tros pasivos financieros*" se corresponden con las siguientes operaciones:

- Un incremento registrado sobre "*otros pasivos financieros"* no corrientes por importe de 800 miles de euros correspondiente con los vencimientos a largo plazo por una condición resolutoria frente a la mercantil Obres Bayeres, S.L. derivado de la adquisición del Hotel Don Miguel (ver Nota 6).
- Un incremento registrado sobre "*otros pasivos financieros"* corrientes por importe de 6.388 miles de euros correspondiente a la deuda cedida a la Sociedad Matriz de la sociedad del Grupo de reciente creación Nyesa Inversiones Hoteleras, S.L.U. a consecuencia del precio aplazado por la adquisición del Hotel Don Miguel frente a las mercantiles, (i) AC7 Consultores de Empresa, S.L. por importe de 3.194 miles de euros, (ii) Inversiones Río Arnoia, S.L. por importe de 1.469 miles de euros, (iii) Liber Iudiciorum, S.L. por importe de 958 miles de euros y (iv) Tierna Morada, S.L. por importe de 767 miles de euros. Posteriormente y tras su aprobación en la Junta General de Accionistas del pasado 30 de junio, estos créditos fueron capitalizados parcialmente mediante una operación de ampliación de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles por un importe de 6.300 miles de euros. Dicha operación se encuentra ya ejecutada por el Órgano de Administración e inscrita a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios. (Ver Nota 13.1).
- Un decremento registrado por la ejecución de una operación de ampliación de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles por importe de 6.139 miles de euros correspondiente a créditos surgidos en la operación de adquisición del Hotel Cala Real registrada durante el ejercicio 2025. (Ver Nota 5 y 13.1).

Adicionalmente durante los seis primeros meses al periodo terminado el 30 de junio de 2026 el Grupo ejecutó un primer tramo del contrato para la emisión de bonos convertibles en acciones frente a la mercantil LDA Capital Europe, S.L. por un importe de 600 miles de euros de valor nominal. Al periodo terminado el 30 de junio de 2026 el Grupo mantiene registrado un importe de 280 miles de euros de bonos convertibles frente a LDA Capital Europe, S.L. pendiente de conversión. Si bien, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados y tras la conversión de 234 miles de euros de bonos convertibles adicionales quedan únicamente el importe de 46 miles de euros de bonos pendiente de conversión.

El incremento registrado durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre "*otros pasivos financieros"* no corrientes se correspondieron principalmente con los vencimientos a largo plazo por condición resolutoria por importe de 1.100 miles de euros frente a la mercantil Pablo Rica 11, S.L. derivado de la compra del Hotel Cala Real (ver Nota 5). Adicionalmente en el entorno de la capitalización de créditos vencidos y exigibles aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de junio de 2025 supuso la cancelación de 213 miles de euros de deuda por compra de activos inmobiliarios registrados al cierre del ejercicio anterior.

El saldo registrado al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre el epígrafe de

"Otros pasivos financieros" no corrientes se corresponde principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 246 miles de euros (255 miles de euros al 31 de diciembre de 2025); (ii) Créditos largo plazo con parte vinculada por importe de 87 miles de euros (98 miles de euros al 31 de diciembre de 2025), (iii) créditos por condición resolutoria por importe de 1.900 miles de euros que recae sobre los activos, Hotel Cala Real (1.100 miles de euros) y Hotel Don Miguel (800 miles de euros).

El incremento registrado durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre "*otros pasivos financieros"* corrientes se corresponde con un reconocimiento de deuda a favor de los aportantes de la sociedad Inversiones Catania y Palermo, S.L. (Inversiones Río Arnoia, S.L. y Don Liberto Campillo Molina) derivado de la asunción mediante compensación de la carga hipotecaria que gravaba el activo denominado centro deportivo La Garena por un importe en su conjunto de 932 miles de euros, cantidad que representaba el principal del préstamo hipotecario en su condición de hipotecante no deudor.

A 30 de junio de 2026 las deudas vencidas y pendiente de pago frente a acreedores financieros asciende a 1.776 miles de euros. La deuda vencida y exigible se corresponde con el principal de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.600 miles de euros y 176 miles de euros de intereses pendientes de pago respectivamente que recae sobre el activo denominado "Venta Reyes" el cual se encuentra en situación de demanda de ejecución hipotecaria. Adicionalmente la filial NYESA REAL ESTATE, S.L.U. sociedad tenedora del activo en garantía solicitó concurso voluntario de acreedores el 12 de mayo de 2026, procedimiento que fue declarado por Auto del Juzgado Mercantil Nº 1 de Zaragoza, con fecha 15 de junio de 2026.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, NYESA REAL ESTATE, S.L.U. filial del Grupo está negociando con sus acreedores para alcanzar un acuerdo que permita la conclusión del concurso, o subsidiariamente la aprobación de un convenio.

NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

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

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Euros	30.06.2026
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	199.177,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	205.004,11
Pólizas de créditos y préstamos	4.320.338,82
Deudas con Entidades de Créditos no corrientes	**4.724.519,93**
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	793,20
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	44.851,19
Pólizas de créditos y préstamos	787.595,92
Deudas con Entidades de Créditos corrientes	**833.240,31**
Total, Deudas con Entidades de Créditos	**5.557.760,24**

Euros	31.12.2025
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	193.533,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	226.750,18
Pólizas de créditos y préstamos	4.568.774,62
Deudas con Entidades de Créditos no corrientes	**4.989.057,80**
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	740,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	830.645,72
Pólizas de créditos y préstamos	331.519,57
Deudas con Entidades de Créditos corrientes	**1.162.905,29**
Total, Deudas con Entidades de Créditos	**6.151.963,09**

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se corresponden con las siguientes operaciones:

- La clasificación de la deuda concursal ordinaria con entidades de crédito con vencimiento en mayo de 2027 por importe de 730 miles de euros de "*deudas con entidades de crédito no corrientes*" a "*deudas con entidades de crédito corrientes*" esta cantidad se corresponde con el 10% de la deuda concursal ordinaria proveniente de entidades de crédito correspondiente al segundo vencimiento del calendario de pagos del convenio de acreedores de la Sociedad Matriz.
- Cancelación de la deuda con garantía hipotecaria que recaía sobre el Hotel Cala Real por importe de 309 miles de euros.
- Cancelación de la deuda concursal ordinaria con entidades de crédito correspondiente al primer vencimiento del calendario de pagos de la deuda concursal ordinaria de la Sociedad Matriz por importe de 660 miles de euros.

La principal variación registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se correspondió con la ejecución de una dación en pago sobre el activo en garantía denominado las Torres de Hércules por importe de 12.430 miles de euros, y con ello se canceló la totalidad

de la deuda hipotecaria vencida por un importe total de 11.430 miles de euros y el resto de deudas asociadas con el bien garantizado entre la que se destacan; (i) la deuda frente a la Administración Concursal por honorarios pendientes de pago en la fase común del Convenio de Acreedores por importe de 350 miles de euros (principal e intereses); (ii) la deuda frente a la comunidad de propietarios de la comunidad vencida por importe 411 miles de euros y (iii) la deuda frente al Servicio de Recaudación de la provincia de Cádiz por los impuestos locales vencidos y pendientes de pago por importe acumulado de 230 miles de euros.

Adicionalmente por la adquisición del establecimiento denominado Hotel Cala Real se reconoció la subrogación de una deuda hipotecaria frente a la entidad financiera La Caixa por un importe de 309 miles de euros en garantía del activo (288 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025), esta deuda fue cancelada durante primer semestre de 2026.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2026, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad:

	Miles de euros					
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO a 30 de junio de 2026	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2029 y siguientes**	**Total**
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	22	46	49	52	81	250
Pólizas de crédito y préstamos	757	1.150	1.114	1.830	257	5.108
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	1	1	1	196	200
Total	**780**	**1.197**	**1.164**	**1.883**	**534**	**5.558**

A 30 de junio de 2026 no existen deudas vencidas y exigibles pendientes de pago frente a entidades de crédito (288 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 correspondiente con una deuda hipotecaria que recaía sobre el activo Hotel Cala Real).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

Tras la ejecución del pago del primer vencimiento del calendario de pagos de la deuda concursal del convenio de acreedores de la Sociedad Matriz por un importe de 776 miles de euros, la deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 11.296 miles de euros con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

(en euros)	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	172.008,17	165.107,21
Deudas con entidades de crédito	-	6.296.028,92	217.295,94
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716,24	890.904,14	336.462,93
Deudas empresas del grupo y asociadas	-	118.717,14	567,97
Provisiones	-	13.159,95	-
Total	**3.085.716,24**	**7.490.818,32**	**719.434,05**

Adicionalmente el Grupo procedió a clasificar el segundo vencimiento de la deuda concursal ordinaria por importe de 824 miles de euros en el corto plazo, cuyo vencimiento y pago se establece para el próximo 18 de mayo de 2027.

El Plan de Pagos actualizado al periodo terminado el 30 de junio de 2026 tras el pago del primer vencimiento es el siguiente:

Euros	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
	18/05/2027	**18/05/2028**	**18/05/2029**	**18/05/2030**	**18/05/2031**
Créditos privilegiados	1.542.858	1.542.858	-	-	-
Créditos ordinarios	823.616	1.235.424	1.235.424	2.059.039	2.137.316
Créditos subordinados	-	-	-	-	719.434
TOTAL, PAGOS	**2.366.474**	**2.778.282**	**1.235.424**	**2.059.039**	**2.856.750**
Créditos privilegiados	50%	50%	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25% y resto
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados ascienden a 21 miles de euros frente a diferentes organismos públicos.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 el capital social de la Sociedad asciende a 46.242.634,82 euros, representada por 4.624.263.482 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona tras el registro de las siguientes operaciones de aumento de capital ejecutadas durante el primer semestre del ejercicio 2026:

- En fecha 29 de mayo de 2026, quedó inscrita la escritura de aumento de capital no dinerario por compensación de créditos, por un importe nominal de 5.279.631,11

euros, mediante la emisión de 527.963.111 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada 8 de abril de 2026.

- La ejecución de diferentes operaciones de aumento de capital por conversión de bonos convertibles en acciones por un importe nominal en su conjunto de 320.000,00 euros, mediante la emisión de 32.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión.

No obstante lo anterior, cabe mencionar la existencia de varias operaciones corporativas ejecutadas a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados al periodo terminado el 30 de junio de 2026:

- En fecha 29 de julio de 2026, quedó inscrita una escritura de aumento de capital no dinerario por compensación de créditos vencidos, y exigibles, por un importe nominal de 6.300.000,00 euros, mediante la emisión de 630.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión aprobada por la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2026.
- En fecha 29 de julio de 2026 quedó inscrita la ejecución de un aumento de capital por conversión de obligaciones convertibles por un importe nominal de 234.075 euros, mediante la emisión de 23.407.500 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión.

En consecuencia, el capital social a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados al periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 52.776.709,82 euros, representada por 5.277.670.982 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, las cuales se encuentran admitidas a cotización.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Accionistas significativos al 30.06.2026

Accionista	Nº Acciones	% Participación
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ (1)	648.885.780	14,03%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS (2)	224.070.686	4,85%
WARREN BAKER III (3)	195.000.000	4,22%
FRANCISCO VILLALBA SANTA CRUZ (4)	169.551.304	3,67%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA (5)	150.917.322	3,26%
FREE FLOAT	3.235.838.390	69,97%
TOTAL	**4.624.263.482**	**100,00%**

(1) D. Mariano Schoendorff participa indirectamente a través de las mercantiles Schoen Group, S.L. y Sierra Nevada, S.A.

(2) D. José Antonio Bartolomé Nicolás participa indirectamente a través de las mercantiles Olaf y Rubí, S.L., Lenzatay, S.L., Inversiones Montefalco, S.L., Artagar, S.A. y Marcha Turca, S.L.

(3) D. Warren Baker III participa indirectamente a través de la mercantil LDA Capital Europe, S.L.

(4) D. Francisco Villalba Santacruz participa indirectamente a través de la mercantil Inversiones Cannobio, S.L.

(5) D. Liberto Campillo Molina tiene participación de forma directa e indirectamente a través de la mercantil Inversiones Río Arnoia, S.L.

13.2) Prima de Emisión

Al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026, la prima de emisión asciende a la cifra de 7.579 miles de euros (7.579 miles de euros al 31 de diciembre de 2025).

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 esta 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 solo 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 30 de junio de 2026 asciende a 2.143 miles de euros.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación. El importe acumulado a la fecha de cierre asciende a 44.464 miles de euros negativos.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las "*Ganancias Acumuladas*" corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Sociedad desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se deben a las adiciones, retiros o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.5) Acciones Propias

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

Al cierre a 30 de junio de 2026 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. El detalle de saldos al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	euros	
	30.06.2026	**31.12.2025**
MARMA, S.A.	(379,09)	1.542,46
NYESA COSTA RICA, S.A.	9.990.768,34	9.990.768,49
Total	**9.990.389,25**	**9.992.310,95**

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de "*Intereses Minoritarios*" del Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los periodos 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es el siguiente:

euros	30.06.2026	31.12.2025
MARMA, S.A.	728.351,28	729.273,16
EJIDO HOTEL, S.A.	739.198,68	740.481,47
TOTAL	1.467.549,96	1.469.754,63

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

A continuación, se detalla el saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Euros	No corrientes	30.06.2026 Corrientes
Otros pasivos	864.160,33	7.477.654,61
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	847.656,83
Total	**864.160,33**	**8.325.311,44**

Euros	No corrientes	31.12.2025 Corrientes
Otros pasivos	916.560,13	5.309.644,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	622.060,25
Total	**916.560,13**	**5.931.704,32**

El aumento registrado durante los seis primeros meses al periodo terminado el 30 de junio 2026 con respecto el cierre del ejercicio anterior se corresponde principalmente con el reconocimiento del IVA por inversión del sujeto pasivo sobre la rúbrica de "*Hacienda Pública acreedora por I.V.A.*" relativo a la operación de adquisición del Hotel Don Miguel por un importe de 1.803 miles de euros.

El saldo reconocido en *"otros pasivos"* no corrientes, corresponde casi en su totalidad, con créditos concursales ordinarios y subordinados con diferentes administraciones públicas, que al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 864 miles de euros (917 miles de euros en el ejercicio 2025).

El saldo reconocido en *"otros pasivos"* corrientes, se incluyen, principalmente, (i) deuda concursal con privilegio general vencida y exigible con la AEAT por importe de 3.079 miles de, (ii) remuneraciones pendientes de pago por importe de 285 miles de euros, (iii) anticipos de clientes por importe de 491 miles de euros y (iv) deudas con organismos públicos por importe de 1.155 miles de euros.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Euros			
	30.06.2026		31.12.2025	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	1.899.425,74	-	256.146,95
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	224.598,34	-	270.222,47
Hacienda Pública Otros	-	95.068,60	-	19.213,38
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	1.154.561,99	-	904.665,44
Organismos SS acreedores	-	80.050,25	-	50.377,34
H.P. Convenio Ordinario	578.887,69	98.513,26	640.981,01	97.578,17
H.P. Convenio Subordinado	261.356,69	-	252.944,75	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.079.459,09	-	2.768.049,40
Organismos SS Convenio Ordinario	1.911,45	326,42	2.144,19	326,42
Organismos SS Convenio Subordinado	2.258,65	-	1.306,08	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
FOGASA Convenio Ordinario	924,13	145,54	660,80	108,37
FOGASA Convenio Subordinado	18.821,72	-	18.523,30	-
FOGASA Otros	-	838,24	-	838,24
FOGASA Convenio Privilegiado	-	6.257,15	-	6.257,15
Total, administraciones Públicas	**864.160,33**	**6.639.244,62**	**916.560,13**	**4.373.783,33**
Remuneraciones pendientes de pago	-	285.161,88	-	369.235,69
Anticipos de clientes	-	491.563,05	-	503.210,01
Periodificaciones a corto plazo	-	61.685,06	-	63.415,04
Total, Otros Pasivos	**864.160,33**	**7.477.654,61**	**916.560,13**	**5.309.644,07**

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Activos por Impuestos diferidos	428.455,02	431.240,01
Pasivos por Impuestos diferidos	3.421.811,44	3.421.811,44
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	-	-
Activos por diferencias temporarias deducibles	428.455,02	431.240,01
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Pasivos diferidos por plusvalías	3.421.811,44	3.421.811,44

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

	Euros	
	30.06.2026	**30.06.2025**
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	**754.619,53**	**579.771,97**
(+) Diferencias permanentes positivas	1.086.262,74	761.315,17
(-) Diferencias permanentes negativas	(2.970.828,49)	(9.895.442,20)
(+) Diferencias temporarias positivas	-	-
(-) Diferencias temporarias negativas	-	(625.733,23)
Suma de Bases Imponibles	**(1.129.946,22)**	**(9.180.088,29)**

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Euros			
	30.06.2026		**31.12.2025**	
	No Corrientes	**Corrientes**	**No Corrientes**	**Corrientes**
Saldo inicial	240.771,66	2.447.930,10	257.518,75	3.068.972,35
Adiciones	-	-	19.906,20	-
Traspasos	(233.065,35)	(34.021,29)	(36.653,29)	36.653,29
Cancelaciones	-	-	-	-
Reversiones	-	-	-	(657.695,54)
Pagos	-	-	-	-
Saldo final	**7.706,31**	**2.413.908,81**	**240.771,66**	**2.447.930,10**

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

No existen adiciones durante los primeros seis meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre el epígrafe de "*Provisiones no corrientes y corrientes*".

Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre el epígrafe de "*provisiones no corrientes*" se corresponden con el reconocimiento de los efectos de espera de la deuda concursal provisionada por importe de 20 miles de euros.

15.2) Traspasos

Los traspasos registrados sobre "*provisiones no corrientes y corrientes*" por importe de 233 miles de euros y 34 miles de euros respectivamente durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, se corresponden con la clasificación de un crédito concursal provisionado a deuda concursal ordinaria y subordinada, tras el levantamiento de la contingencia por la que fue creada.
Los traspasos registrados por importe de 37 miles de euros durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 de "*provisiones no corrientes*" a "*provisiones corrientes"* se corresponden con el traspaso de la deuda concursal ordinaria provisionada correspondiente con la primera cuota del calendario de pagos de las provisiones de deuda concursal de la Sociedad Matriz.

15.3) Reversiones

No existen reversiones registradas durante los primeros seis meses al periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre el epígrafe de "p*rovisiones no corrientes y corrientes*".

Las reversiones registradas al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre el epígrafe de "*provisiones corrientes*" se correspondieron principalmente con la baja de dos provisiones frente a terceros por posibles responsabilidades tras el registro de la operación de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules y resolverse en el mismo acto las posibles obligaciones futuras provisionadas. Y estas fueron las siguientes:

- Frente a un proveedor de servicios prestados e impagados a la comunidad de propietarios de las Torres de Hércules en su condición de deudor solidario por un importe total de 132 miles de euros.

- Frente a los Administradores Concursales por importe de 300 miles de euros por posibles incumplimientos de acuerdos sobre calendarios de pagos.

Adicionalmente se dieron de baja provisiones por responsabilidades frente a terceros de diferente naturaleza por importe de 226 miles de euros al decaer las posibles contingencias por la que fueron creadas.

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 deudores y acreedores con partes vinculadas

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 30 de junio de 2026 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por derechos de cobros:

30.06.2026 Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Clientes y Deudores comerciales	-	-	-	231	231
Préstamos y créditos concedidos	2.290	-	664	-	2.954
Otros derechos de cobro	33	-	-	84	117
TOTAL, SALDOS DEUDORES	**2.323**	**-**	**664**	**315**	**3.302**

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
GEONA PLUS, S.L.U.	3	3
GRUPO NIESA 21, S.L.	662	662
LENZATAY, S.L.	1.024	1.105
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARCELA 6-13 AVDA DE ARAGÓN, S.L.	21	21
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	22	17
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	-
NORCIA INVERSIONES, S.L.	2	2
FOTORENOSOL, S.L.	668	968
OLAF Y RUBI, S.L.	9	7
LONDON ROAD, S.L.	63	89
TORRE LOS BARRIOS, S.L.	21	23
OBRAS Y PROMOCIONES EL PARQUE, S.L.	46	46
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	162	162
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	598	1.657
TOTAL, SALDOS DEUDORES	3.302	4.762

Estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2026 por importe de 914 miles de euros.

Durante los seis primeros meses al periodo terminado el 30 de junio de 2026 se ha ejecutado la siguiente operación con parte vinculada que ha supuesto el reconocimiento de un derecho de cobro. El Grupo formalizó una cesión de deuda, siendo la cedente la sociedad del Grupo, Ejido Hotel, S.A. y la deudora la Sociedad Matriz por un importe de 941 miles de euros y fue adquirido por la cesionaria Inversiones Cannobio, S.L. El precio de esta cesión está siendo abonado mediante un pago inicial de 150 miles de euros y cuotas mensuales de 20 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2029.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo Nyesa reconoció tras la desinversión del activo denominado centro deportivo La Garena la cancelación de una deuda en su condición de hipotecante no deudor por importe de 1.238 miles de euros frente a la sociedad Airportsweet, S.L., (sociedad vinculada al accionista significativo D. José Antonio Bartolomé Nicolás) tras la cancelación en unidad de acto, de un préstamo hipotecario 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. fue hipotecante no deudor. Con posterioridad dicho derecho de cobro fue compensado por la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. mediante una operación de cesión y compensación de derechos de cobro y obligaciones de pago frente a la misma sociedad.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 constan las siguientes deudas con partes vinculadas por operaciones de crédito:

30.06.2026 Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	-	-	-	(18)	(18)
Préstamos y créditos recibidos	(8.236)	(1)	(148)	(591)	(8.976)
Otras obligaciones de pago	-	-	-	(114)	(114)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(8.236)**	**(1)**	**(148)**	**(723)**	**(9.108)**

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
SCHOEN GROUP, S.L.	-	(2.456)
LIBER IUDICIORUM, S.L.	(1.108)	-
TIERNA MORADA, S.L.	(887)	-
AC7 CONSULTORES DE EMPRESA, S.L.	(3.694)	-
FOTORENOSOL, S.L.	(60)	-
CATALDO INVERSIONES, S.L.	-	-
CERRINA INVERSIONES, S.L.	(54)	(57)
DOMUS ATENEA, S.L.	(2)	-
LENZATAY, S.L.	-	(2)
LONDON ROAD, S.L.	-	-
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESÓS, S.A.	(41)	(41)
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	(1)	-
OLAF Y RUBI, S.L.	(1)	(1)
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARCELA 6-13, S.L.	(3)	(3)
TORRE LOS BARRIOS, S.L.	(3)	-
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(1)	(81)
D. LIBERTO CAMPILLO NONDEDEU	(581)	(102)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
INVERSIONES RÍO ARNOIA, S.L.	(2.540)	(1.395)
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	(17)	(17)
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	(8)	(1.297)
ASOLO INVERSIONES, S.L.	-	(478)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	**(9.108)**	**(6.037)**

El saldo reconocido como deudas con parte vinculadas al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 9.108 miles de euros (6.037 miles de euros al cierre del ejercicio 2025).

Durante los seis primeros meses al periodo terminado el 30 de junio de 2026 se ejecutaron las siguientes operaciones con partes vinculadas:

- El Grupo formalizó una cesión de deuda, siendo la cedente la sociedad del Grupo, Ejido Hotel, S.A. y la deudora la Sociedad Matriz por un importe de 941 miles de euros y fue adquirido por la cesionaria Inversiones Cannobio, S.L. El precio de esta cesión está siendo abonado mediante un pago inicial de 150 miles de euros y cuotas mensuales de 20 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2029.
- El 8 de mayo de 2026 el grupo formalizó la adquisición del Hotel Don Miguel de Águilas (Murcia) con un precio de adquisición de 8.588 miles de euros frentes a las mercantiles AC7 Consultores de Empresas, S.L. (50% del valor de adquisición), Inversiones Río Arnoia, S.L. (23% del valor de adquisición), Liber Iudiciorum, S.L. (15% del valor de adquisición) y Tierna Morada, S.L. (12% del valor de adquisición). El activo se encuentra afecto a condición resolutoria y calendario de pagos a favor de la mercantil Obres Bayeres, S.L. por importe de 1.200 miles de euros, y a una retención a favor del comprador de 1.000 miles de euros supeditada a la obtención de la licencia de explotación y a las posibles contingencias que pudieran aflorar en el proceso de Due Diligence.
- Con posterioridad el 21 de mayo el Grupo formalizó una cesión de deuda por importe de 6.388 miles de euros correspondiente con el precio de adquisición libre de cargas del Hotel Don Miguel, siendo la cedente la sociedad del Grupo, Nyesa Inversiones Hoteleras, S.L.U. y las acreedoras (i) AC7 Consultores de Empresas, S.L. por importe de 3.194 miles de euros, (ii) Inversiones Río Arnoia, S.L. por importe de 1.469 miles de euros, (iii) Liber Iudiciorum, S.L. por importe de 958 miles de euros y (iv) Tierna Morada, S.L. por importe de 767 miles de euros. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidado al periodo terminado el 30 de junio de 2026 el precio de adquisición libre de garantías a favor de las vendedoras fue cancelado parcialmente mediante un aumento de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles por importe de 6.300 miles de euros inscrita en Registro Mercantil el pasado 29 de julio.
- El 30 de junio de 2026 el Grupo formalizó la adquisición a la mercantil Inversiones Río Arnoia, S.L. un local comercial de 118,40 m^2 identificado como semisótano B 5 de la avenida de los Derechos Humanos nº1 de Alcorcón, con un precio de adquisición de 224 miles de euros y precio aplazado con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2030.

Durante el ejercicio 2025 fueron ejecutadas las siguientes operaciones con partes vinculadas:

- Operación de compra mediante la filial del Grupo Exit 4 Asesoramiento y Consultoría de Empresas, S.L.U. de los suelos identificados en la Nota 7 ubicados en Santo Domingo y Gerindote, a la sociedad Lenzatay, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás), por importe acumulado de 445 miles de euros y precio aplazado. Operación posteriormente cedida a la Sociedad Matriz

para su capitalización mediante ampliación de capital por compensación de créditos, que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del 24 de junio de 2025.

- Cesión de derechos de crédito frente a la matriz a las sociedades Fotorenosol, S.L., Inversiones Cannobio, S.L. y Lenzatay, S.L. por importe de 1.679 miles de euros, 1.180 miles de euros y 1.180 miles de euros respectivamente con compromiso de capitalización, que fue acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad el 24 de mayo de 2025.
- Adquisición del 11% del capital social suscrito de la sociedad Sierra Nevada, S.A. por importe de 14.446 miles de euros a la sociedad Schoen Group, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Mariano Schoendorff Pérez-González). De dicho importe, 12.000 miles de euros fueron objeto de capitalización por acuerdo alcanzado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del 24 de junio de 2025.
- Adquisición del Hotel Cala Real mediante la filial del Grupo Inversiones Catania y Palermo, S.L. a las mercantiles AC7 Consultores de empresas, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Ángel Cobos), Inversiones Río Arnoia S.L.U. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) y Liber Iudiciorum, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) por un importe acumulado de 10.184 miles de euros con precio aplazado y subrogación de las deudas con garantía hipotecaria a favor de la Caixa y condición resolutoria a favor de la mercantil Pablo Rica 11, S.L. por importe de 308 (ya cancelados) y 2.100 miles de euros (500 miles ya cancelados) respectivamente. De dicho importe, 6.527 miles de euros fueron objeto de capitalización por acuerdo alcanzado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del 24 de junio de 2025.
- Acuerdo de cesión y compensación de un derecho de cobro vencido y exigible del Grupo Nyesa frente a la sociedad AirportSweet, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás) por importe de 1.238 miles de euros y una obligación de pago frente a la sociedad Inversiones Río Arnoia, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. Liberto Campillo Molina) por la misma cantidad.
- Transmisión de 118 participaciones sociales de la sociedad filial Henara Gestora Global, S.L., representativas del 3,93% de su capital social, por un importe de 299 miles de euros mediante escritura de compraventa de participaciones sociales suscrita el 20 de octubre de 2025 con el comprador Pinus Pinea Inversiones, S.L., mercantil controlada por Don Eduardo Herrezuelo de la Sierra, administrador único de la propia Henara Gestora Global, S.L.

Cabe precisar que parte de estos créditos fue convenida su cancelación mediante la ejecución de ampliaciones de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles que fueron ejecutados en el primer semestre de 2026.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 han tenido lugar las siguientes

transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	30.06.2026	**30.06.2025**
Ingresos por prestación de servicios	30	30
Gastos por prestación de servicios recibidos	(14)	(25)
Gastos financieros	(82)	(36)
Total, ingresos y gastos	**(66)**	**(31)**

	Miles de euros				
30.06.2026	**Accionistas significativos**	**Administradores y Directivos**	**Personas, sociedades o entidades grupo**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Ingresos por prestación de servicios	-	-	30	-	30
Gastos por prestación de servicios recibidos	(14)	-	-	-	(14)
Gastos financieros	(59)	-	-	(23)	(82)
Total, ingresos y gastos	**(73)**	**-**	**30**	**(23)**	**(66)**

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados en el periodo terminado el 30 de junio de 2026 son los siguientes:

- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 30 miles de euros que provienen de las prestaciones por servicios realizados a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (sociedades en liquidación), por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- El Grupo ha reconocido un gasto derivado de varios contratos de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo por un importe de 14 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.
- Los intereses devengados y pagados sobre las diferentes líneas de crédito recibidas de partes vinculadas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 ascienden a un importe de 82 miles de euros frente a la mercantil Inversiones Río Arnoia, S.L. y D. Liberto Campillo Nondedeu.

16.3) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	30.06.2026	31.12.2025
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	919	919
Total, afianzamientos y garantías prestadas	**919**	**919**
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	(46.448)
Total, afianzamientos y garantías recibidas	**(46.448)**	**(46.448)**

Tanto los afianzamientos y garantías recibidas como prestadas 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.

Durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026 el accionista Inversiones Río Arnoia S.L. (sociedad controlada por D. Liberto Campillo Molina) y la Sociedad Matriz, suscribieron un contrato de prestación de garantía, por virtud del cual la avalista Inversiones Río Arnoia S.L. puso a disposición 195.000.000 acciones de la Sociedad, como cobertura necesaria para la ejecución de la primera disposición de 600 miles de euros, en el marco del contrato para la emisión de bonos convertibles en acciones suscrito con LDA Capital Europe, S.L. Como contraprestación por dicha garantía, la Sociedad como avalada abona a la avalista una comisión por prestación de garantía correspondiente al interés legal del dinero más cuatro enteros por ciento (4%) anual, calculado sobre la base del valor de cotización medio de las acciones objeto de préstamo al cierre de cada trimestre.

16.4) Retribuciones al Órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el ejercicio 2026 es la aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2024, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2024-2026, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Dietas del Consejo de Administración	65.400,00	51.100,00
Sueldos y otras remuneraciones	124.759,20	110.166,00
Total	**190.159,20**	**161.266,00**

En cuanto a "*Sueldos y otras remuneraciones*", los importes registrados corresponden a las

retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad.

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las remuneraciones y dietas del Consejo de Administración correspondientes a los devengados durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026 y una compensación económica reconocida a favor de los consejeros por un importe de 64 miles de euros en su conjunto, derivada de la diferencia de valor entre el pago en especie mediante un aumento de capital por compensación de los créditos vencidos a su favor, y el contravalor bursátil de los instrumentos de patrimonio entregados.

Por último, a 30 de junio de 2026, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. Actualmente el Grupo tiene contratada una póliza de seguros de responsabilidad civil para los consejeros cuya prima anual asciende a 19 miles de euros.

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:

D. Michel Lallement

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

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA COSTA RICA, S.A.	-	Presidente Junta Directiva
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.U.	-	Rep. Del Admin. Nyesa Valores Corporación, S.A.
EJIDO HOTEL, S.A.	-	Rep. Del Admin. Nyesa Valores Corporación, S.A.
EXIT 4 ASESOR. Y CONSUL. EMPRE., S.L.	-	Rep. Del Admin. Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	-	Rep. Del Admin. Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA INVERSIONES HOTELERAS, S.L.U.		Rep. Del Admin. Nyesa Valores Corporación, S.A.

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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

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

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

D. Pedro Rodríguez Fernández

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

Sociedad	Participación	Cargo
MAITAR BUSINESS, S.L.	-	Consejero
A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA, S.L.	14%	Socio Profesional
SERDAN 2005, S.L.	98%	Administrador
SIERRA NEVADA, S.A.	-	Consejero (en representación de Nyesa Valores Corporación, S.A.)

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. Kebin Zhuo Guo

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

Sociedad	Participación	Cargo
LUVIROYOL, S.L.	15%	Administrador
TIERNA MORADA, S.L.	18%	-
HOME ASIA 2018, S.L.	15%	Administrador
ZHY GESTIÓN CONSUEGRA, S.L.	60%	Administrador
GESTIÓN CHICLANA EL PUENTE, S.L.	10%	Administrador
GONG FU NIU, S.L.	40%	Administrador
GONG CHUANG REAL ESTATE, S.L.	10%	Administrador
LUXURY MORADA MILENIUM, S.L.	0%	Administrador
INVERSIONES FRATERFILIA, S.L.	100%	Administrador
ANIMA DOMUS FAMILIARIS, S.L.	18%	-

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

con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Ruslan Eldarov

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

Sociedad	Participación	Cargo
MARMA, S.A.	-	Consejero y director general

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A.

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

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

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

	euros 30.06.2026
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	695.084,18
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	4.624.263.482
Número medio de acciones ordinarias en circulación	4.624.263.482
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00015

17.2) Diluidas

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

reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

euros	30.06.2026
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	695.084,18
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	4.624.263.482
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,00015

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.545
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	937
Ejercicio 2016	142
Ejercicio 2017	112
Ejercicio 2018	676
Ejercicio 2019	325
Ejercicio 2020	518
Ejercicio 2021	3.170
Ejercicio 2022	5.980
Ejercicio 2023	1.324
Ejercicio 2024	1.022
Ejercicio 2025	13.259
Total	**222.980**

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	256
Ejercicio 2021	2.883
Ejercicio 2022	4.710
Ejercicio 2023	961
Ejercicio 2024	730
Ejercicio 2025	12.609
Total	**218.925**

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 EXPLOTACIÓN

El detalle y composición del resultado de explotación el 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.06.2026	30.06.2025
+	Importe neto de la cifra de negocio	2.523.559,62	3.946.179,41
+/-	Otros ingresos de la explotación	30.105,44	39.751,71
+/-	**INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN**	**2.553.665,06**	**3.985.931,12**
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	-	-
-	Aprovisionamientos	(216.630,44)	(184.356,81)
+/-	Gastos de personal	(1.508.603,96)	(1.356.783,78)
-	Otros gastos de explotación	(1.087.655,23)	(1.759.767,43)
+/-	Dotación a la amortización	(150.078,17)	(85.700,86)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	634,39	592.022,08
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	2.999,98
+/-	Otros resultados	(106.919,13)	434.086,59
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**(3.069.252,54)**	**(2.357.500,23)**
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(515.587,48)	1.628.430,89

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 2.523 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2026 frente a los 3.946 miles de euros del periodo terminado el 30 de junio de 2025.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación devengados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.413 miles de euros (1.283 miles de euros al 30 de junio 2025); (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 9 miles de euros (142 miles de euros al 30 de junio 2025) y (iii) 1.101 miles de euros por la prestación de servicios hoteleros (1.301 miles de euros al 30 de junio 2025).

19.2) Otros resultados

A continuación, se desglosa el epígrafe "*otros resultados*" a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

Euros	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos		
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	-	432.000,00
Otros	6.612,47	27.720,40
Total, Ingresos	**6.612,47**	**459.720,40**
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(36.060,89)	(25.633,81)
Provisiones por responsabilidades	(75.536,38)	-
Regularización de saldos	(1.934,33)	-
Total, gastos	**(113.531,60)**	**(25.633,81)**
Otros Resultados	**(106.919,13)**	**434.086,59**

Los ingresos registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 sobre el epígrafe "o*tros resultados*" se corresponden con regularizaciones de saldos proveedores.

Los ingresos registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 sobre el epígrafe "*Otros resultados*" se correspondieron principalmente con el registro de la reversión de provisiones por responsabilidades frente a terceros por un importe de 432 miles de euros al decaer las posibles obligaciones que estaban provisionadas, tras la operación de dación en pago sobre el activo denominado "Torres de Hércules".

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 por importe de 114 miles de euros sobre el epígrafe "o*tros resultados*" se corresponden principalmente por el registro de sanciones y recargos contra diferentes

organismos públicos, reconocimiento de pasivos por responsabilidades frente a terceros y regularizaciones de saldos de clientes.

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 sobre el epígrafe "*Otros resultados*" por importe de 25 miles de euros se corresponden principalmente por el registro de sanciones y recargos contra diferentes organismos públicos.

19.3) Otros gastos generales de explotación:

El desglose de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2026	**30.06.2025**
Arrendamientos y cánones	21	32
Reparaciones y conservaciones	200	365
Servicios de Profesionales	163	233
Transportes	-	-
Primas de Seguros	30	6
Servicios Bancarios	6	4
Relaciones Públicas	3	4
Suministros	265	274
Otros Gastos	134	683
Tributos	69	79
Pérdidas de créditos comerciales	197	80
Total	**1.088**	**1.760**

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del "*Resultados financieros*" a 30 de junio de 2026 y 2025:

	CUENTA DE RESULTADO FINANCIERO (en euros)	30.06.2026	30.06.2025
+	Ingresos financieros	2.741.786,96	991.255,20
-	Gastos financieros	(1.196.797,67)	(2.039.914,12)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
+/-	Diferencias de cambios	-	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
=	RESULTADOS FINANCIEROS	1.544.989,29	(1.048.658,92)

El resultado financiero positivo del periodo terminado el 30 de junio de 2026 por importe de 1.545 miles de euros se corresponde principalmente con las siguientes transacciones:

- Ingresos financieros provenientes del registro de operaciones de aumentos de capital no dinerarios por compensación de créditos, por la diferencia entre

el valor razonable de los instrumentos de patrimonio entregados y el valor razonable de los créditos cancelados por un importe de 2.587 miles de euros de diferencial financiero positivo.

- Ingresos financieros provenientes del registro de operaciones de aumentos de capital no dinerarios por conversión de bonos convertibles por importe de 143 miles de euros.
- Gastos financieros por los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz por importe de 285 miles de euros.
- Gastos financieros registrados por las comisiones registradas frente a LDA Capital Europe, S.L. por la ejecución del contrato de conversión de bonos por importe de 278 miles de euros.
- Gastos financieros devengados por la retrocesión de la deuda concursal con privilegio frente a la AEAT por compensación de deuda con empresas del Grupo por importe de 311 miles de euros.
- El registro de una indemnización financiera reconocida a favor de los consejeros, derivado de la diferencia de valor entre el pago en especie mediante un aumento de capital por compensación de los créditos vencidos a su favor y el contravalor bursátil de los instrumentos de patrimonio entregados valorado en 64 miles de euros.
- Los intereses devengados sobre la deuda financiera con entidades de créditos por importe en su conjunto de 73 miles de euros.
- Los intereses devengados por deudas vencidas con organismos públicos por importe en su conjunto de 103 miles de euros.
- Los intereses devengados y pagados sobre las diferentes líneas de créditos recibidas de partes vinculadas durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 82 miles de euros.

El resultado financiero del periodo terminado el 30 de junio de 2025 por importe de 1.049 miles de euros de pérdida se correspondió principalmente con las siguientes transacciones:

- Un resultado financiero negativo por el diferencial registrado sobre una ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos por importe de 1.105 miles de euros, por la diferencia entre el valor razonable de los instrumentos de patrimonio entregados y el valor razonable de los créditos cancelados.
- El registro de los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz por importe de 262 miles de euros.
- Los intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recaía sobre activo “Torres del Hércules” por importe de 155 miles de euros hasta su desinversión en una operación de dación en pago.
- Los intereses devengados sobre el resto de los préstamos por importe en su

conjunto de 65 miles de euros.

- Los intereses devengados frente a partes vinculadas por importe de 35 miles de euros.

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

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

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 30 de junio de 2026, 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 2026 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.

30.06.2026	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	9.304,36	1.100.893,62	1.413.361,64	-	2.523.559,62
Otros Ingresos de Explotación	30.105,44	-	-	-	-	30.105,44
Total, Ingresos de la Explotación	**30.105,44**	**9.304,36**	**1.100.893,62**	**1.413.361,64**	**-**	**2.553.665,06**
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	(194.373,71)	(22.256,73)	-	(216.630,44)
Gastos de personal	-	(31.928,74)	(308.880,35)	(686.703,66)	(481.091,21)	(1.508.603,96)
Otros Gastos Explotación	(34.326,40)	(52.699,04)	(171.175,02)	(667.836,30)	(161.618,47)	(1.087.655,23)
Amortizaciones	-	-	(148.427,33)	-	(1.650,84)	(150.078,17)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	634,39	-	634,39
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
Otros resultados	(15.560,33)	(2.672,45)	(51.477,30)	-	(37.209,05)	(106.919,13)
Total, Gastos de la Explotación	**(49.886,73)**	**(87.300,23)**	**(874.333,71)**	**(1.376.162,30)**	**(681.569,57)**	**(3.069.252,54)**
Resultado de Explotación	**(19.781,29)**	**(77.995,87)**	**226.559,91**	**37.199,34**	**(681.569,57)**	**(515.587,48)**
Ingresos Financieros	-	-	-	12.123,97	2.729.662,99	2.741.786,96
Gastos Financieros	(1.065,99)	(17,02)	(207.014,87)	(7.691,05)	(981.008,74)	(1.196.797,67)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	-	-	-	-
Resultado Financiero	**(1.065,99)**	**(17,02)**	**(207.014,87)**	**4.432,92**	**1.748.654,25**	**1.544.989,29**
Participación en el rdo. ejercicio Eª asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	(274.782,28)	(274.782,28)
Resultados antes de Impuestos	**(20.847,28)**	**(78.012,89)**	**19.545,04**	**41.632,26**	**792.302,40**	**754.619,53**
Activos del segmento	5.912.011,98	10.848.086,02	12.949.921,83	5.500.894,51	23.810.949,43	59.021.863,77
Pasivos del segmento	(387.708,83)	(5.894.706,94)	(3.648.987,58)	(1.211.046,76)	(25.090.337,08)	(36.232.787,19)

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoría ejercidos por Moore Ibérica de auditoría, S.L.P. correspondientes a los trabajos de revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2026 ascienden a 68 miles de euros.

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

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

	Número de personas					
	30.06.2026			31.12.2025		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjunto a dirección	-	5	**5**	-	5	**5**
Responsable de departamento	2	6	**8**	2	5	**7**
Técnicos	3	12	**15**	3	13	**16**
Auxiliares	20	29	**49**	21	30	**51**
Total	25	52	77	26	53	79

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre a 30 de junio de 2026 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados se corresponden con:

- En fecha 21 de julio de 2026 la sociedad informa de la ejecución de las conversiones quinta a la octava inclusive del programa de financiación de bonos convertibles en acciones. Consecuentemente, a los efectos de atender las citadas conversiones, la Sociedad ha procedido a aumentar su capital social en un importe nominal total de 234.075 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 23.407.500 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión.
- En fecha 3 de agosto de 2026 la sociedad informa de la inscripción de la escritura de aumento de capital por compensación de créditos, por un importe nominal de 6.300.000 euros, mediante la emisión de 630.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Esta ampliación de capital resultó aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada en segunda convocatoria el pasado 30 de junio de 2026.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2026

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

1. Situación actual del Grupo

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

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

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

Área Inmobiliaria: En la actualidad dicha área está centrada en la gestión de activos (propios y de terceros bajo la fórmula de prestación de servicios) en lo que se refiere tanto a desarrollo de suelo como a promoción inmobiliaria.

El Grupo Nyesa cuenta con la filial asociada denominada Henara Gestora Global, S.L., especializada en la gestión de cooperativas de viviendas con una valiosa experiencia, y con varios proyectos en curso.

La gestión de activos y cooperativas de viviendas representa una oportunidad significativa para el Grupo Nyesa, permitiéndole no solo diversificar su portfolio, sino también contribuir positivamente al desarrollo de comunidades sostenibles y habitables.

Área Patrimonial: Ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo (alquiler y explotación de activos), y durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 esta Área Patrimonial ha estado conformada principalmente por el recinto para celebraciones y eventos denominado "Ventas Reyes" y el activo de reciente adquisición Hotel Don Miguel sito en Águilas (Murcia). Se trata de un conjunto hotelero de varias edificaciones que totalizan 7.744m^2 construidos según el último proyecto tramitado ante el ayuntamiento, y ubicado en una finca de 26.900 m^2, consta de una edificación principal que alberga la mayoría de las habitaciones (sesenta y tres) más una cafetería en planta baja y la recepción del complejo hotelero. Además, hay un anexo con restaurante y salones de celebraciones y otro anexo con veinte suites. Las instalaciones se completan con una piscina al aire libre, diversas pistas de pádel, dependencias auxiliares y aparcamiento.

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, puso en valor la idea de "corporación" en la incorporación

de nuevas líneas de negocio. En ese entorno durante el ejercicio 2022, el Grupo reforzó esta política con la incorporación de la sociedad al Grupo 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.

Actualmente con la pasada adquisición del establecimiento hotelero denominado "CALA REAL" (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones) en el municipio de Águilas, provincia de Murcia representa no solo una expansión geográfica, sino también una oportunidad hacia la diversificación de negocios dentro del Grupo, lo cual puede ayudar a estabilizar ingresos y mitigar riesgos asociados a la dependencia de un solo sector. Este activo hotelero sigue en la actualidad en proceso de renovación para su posterior gestión.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2026 destacan los siguientes hechos:

Durante el primer semestre de 2026 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo los ingresos han provenido de: (i) ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por arrendamiento de naves industriales por importe de 1.413 miles de euros, y (ii) 1.101 miles de euros derivados de los ingresos obtenidos por la prestación de servicios hoteleros.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 2.524 miles de euros al periodo terminado el 30 de junio de 2026 frente a los 3.946 miles de euros del periodo terminado el 30 de junio de 2025. La caída del importe de negocio se fundamenta, por un lado, en la bajada de los ingresos del sector hotelero por la caída del número de pernoctaciones y por otro lado la caída de los arrendamientos del Grupo de carácter nacional tras la desinversión en 2025 de activos en renta, tales como las Torres de Hércules (dación en pago) y del Hotel Posidonia (permuta).

Los gastos de estructura para el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se sitúan en 2.963 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 1.509 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo).

El diferencial financiero neto del periodo terminado el 30 de junio de 2026 se sitúa en 1.545 miles de euros de diferencial financiero positivo, fundamentalmente se debe, (i) ingresos financieros provenientes del registro de operaciones de aumentos de capital no dinerarios por compensación de créditos, por la diferencia entre el valor razonable de los instrumentos de patrimonio entregados y el valor razonable de los créditos cancelados por un importe de 2.587 miles de euros de diferencial financiero positivo, (ii) ingresos financieros provenientes del registro de operaciones de aumentos de capital no dinerarios por conversión de bonos convertibles por importe de 143 miles de euros, (iii) gastos financieros por los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz por importe de 285 miles de euros, (iv) gastos financieros registrados por las comisiones registradas frente a LDA Capital Europe,

S.L. por la ejecución del contrato de conversión de bonos por importe de 278 miles de euros, (v) gastos financieros devengados por la retrocesión de la deuda concursal con privilegio frente a la AEAT por compensación de deuda con empresas del Grupo por importe de 311 miles de euros y otros gastos financieros por importe de 322 miles de euros.

Por todo lo anterior, el resultado Global consolidado al 30 de junio de 2026 y 2025 ha ascendido a 695 miles de euros y 184 miles de euros de beneficio, respectivamente.

2. Evolución previsible de los negocios

- **Área Inmobiliaria**

La situación actual del mercado inmobiliario español en el primer semestre de 2026, se sitúa en una fase de crecimiento sostenido y mayor madurez, alejándose de los picos descontrolados, pero manteniendo una presión alcista persistente. A diferencia de ciclos anteriores, el escenario actual no parece anticipar una burbuja inminente, sino más bien un desequilibrio estructural y prolongado entre la oferta disponible y la demanda efectiva.

El factor clave es la escasez de vivienda bien ubicada, de tamaño medio y con precios asumibles para parte relevante de la demanda. En términos operativos, mientras el mercado no incorpore un volumen suficiente de producto en esas características, la corrección de precios tenderá a ser limitada y lenta. En paralelo, se mantiene la capacidad de revalorización de activos tradicionales especialmente oficinas y centros comerciales, que hoy muestran mejoras en ocupación y niveles de rentas, tras haber sufrido ajustes previos.

Desde el lado de la oferta, la situación sigue condicionada por la falta de obra nueva y por la lentitud en la liberación de suelo finalista. Además, los costes de construcción y la escasez de mano de obra cualificada reducen el ritmo de edificación, impidiendo que la creación de nuevos hogares se cubra con la rapidez necesaria.

Como consecuencia, el sector está acelerando la búsqueda de alternativas orientadas a la demanda: ganan peso fórmulas como “Flex Living” y “Coliving”, que ofrecen alojamientos temporales más adaptables que el alquiler tradicional y están atrayendo inversión institucional. Asimismo, la construcción industrializada de edificación modular en fábrica se perfila como vía para reducir plazos de entrega y minimizar el impacto ambiental, lo que podría ampliar la oferta en horizontes más cortos.

En conjunto, se prevé una estabilización del mercado después de varios años de incrementos relevantes. No obstante, el acceso a la vivienda podría seguir complicándose si no se implementan medidas efectivas capaces de aumentar la oferta (especialmente en ubicaciones consolidadas y rangos de precio y tipología demandados).

- **Área Patrimonial**

La evolución del área patrimonial se caracteriza por una fase de crecimiento moderado, con tipos de interés relativamente estables y, sobre todo, por un marcado desequilibrio entre oferta y demanda. Tras el encarecimiento acelerado registrado en los años posteriores a la pandemia, el mercado entra en un ciclo de consolidación estructural, ya no se observan altas subidas como motor principal, pero persiste una presión que dificulta la normalización de precios y rentas.

En este nuevo contexto, la gestión patrimonial exige un enfoque más exigente y selectivo. La preservación del capital y la búsqueda de rentabilidades reales sostenibles (ajustadas por inflación y costes) pasan a ser prioridades. Esto implica revisar con mayor detalle la composición del portfolio, el nivel de riesgo de cada activo, la calidad del inquilino/ocupante, la eficiencia en la explotación y la estrategia de salida o relocalización del activo si fuese necesario.

El segmento del alquiler continúa siendo un foco de tensión con incrementos interanuales en el entorno del 8,5%, lo que mantiene el mercado en una dinámica exigente. De cara a los próximos meses, la perspectiva a medio plazo apunta a un escenario de continuidad, con ausencia de caídas generalizadas de precios. Ya que el ritmo de edificación no parece suficiente para cubrir con rapidez la creación de nuevos hogares y, por tanto, para equilibrar el mercado.

- **Área Internacional**

Las tendencias en los mercados internacionales experimentan una fuerte fase de reactivación y normalización, consolidando una clara tendencia al alza tras superar los periodos de mayor rigidez monetaria. La evolución del mercado inmobiliario europeo probablemente seguirá marcada por un patrón de normalización gradual según las condiciones del coste de financiación, disponibilidad de oferta, demografía, empleo local y calidad regulatoria del mercado. El factor dominante sigue siendo la brecha entre demanda y oferta (obra nueva insuficiente). Cabe esperar crecimiento más lento o incrementos más moderados de precios.

El mercado de oficinas vuelve a captar el interés del capital internacional. El desequilibrio estructural entre oferta y demanda del sector, los precios alcistas o de crecimiento moderado son las principales de este incremento.

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.

- **Área de prestación de servicios hoteleros**

Durante el ejercicio 2022 el Grupo retomó esta área de negocio con la incorporación de la sociedad Ejido Hotel, S.A. tenedora del establecimiento hotelero denominado “EJIDO HOTEL” (categoría 3 estrellas y 86 habitaciones), situado en calle Mónaco, nº 10, en el municipio de El Ejido (88.000 habitantes aproximadamente), provincia de Almería. Este activo hotelero está siendo gestionado en la actualidad por la propia sociedad titular, habiéndose optimizado los resultados económicos con respecto a periodos anteriores.

Posteriormente, en el ejercicio 2025, con la adquisición del Hotel Cala Real (categoría 3 estrellas, 89 habitaciones) en el municipio de Águilas, provincia de Murcia. El Grupo ha dado

un paso adicional en la consolidación de su línea de prestación de servicios hoteleros. Esta operación supuso duplicar prácticamente la capacidad de hospedaje y, a su vez, diversificar su exposición geográfica y comercial.

En este entorno, el Grupo sigue analizando nuevas operaciones de adquisición de activos hoteleros tanto para gestión propia como la de terceros, que permitan fortalecer su patrimonio, mejorar su cifra de negocio y potenciar la diversificación de las áreas de negocio que actualmente mantiene en explotación.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto, durante el primer semestre del año 2026, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente a los semestres terminados a 30 de junio de 2026 y 2025:

CUENTA DE RESULTADOS Euros	30.06.2026	30.06.2025
Importe Neto de la cifra de negocio	2.523.559,62	3.946.179,41
Resultado de la explotación	(515.587,48)	1.628.430,89
Resultados financieros	1.544.989,29	(1.048.658,92)
Resultado neto	754.619,53	579.771,97

a. Resultado de Explotación

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

	CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	30.06.2026	30.06.2025
+	Importe neto de la cifra de negocio	2.523.559,62	3.946.179,41
+/-	Otros ingresos de la explotación	30.105,44	39.751,71
+/-	**INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN**	**2.553.665,06**	**3.985.931,12**
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	-	-
-	Aprovisionamientos	(216.630,44)	(184.356,81)
+/-	Gastos de personal	(1.508.603,96)	(1.356.783,78)
-	Otros gastos de explotación	(1.087.655,23)	(1.759.767,43)
+/-	Dotación a la amortización	(150.078,17)	(85.700,86)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	634,39	592.022,08
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	2.999,98
+/-	Otros resultados	(106.919,13)	434.086,59
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	**(3.069.252,54)**	**(2.357.500,23)**
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(515.587,48)	1.628.430,89

b. Resultado financiero

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 30 de junio de 2026 y 2025:

	CUENTA DE RESULTADO FINANCIERO (en euros)	30.06.2026	30.06.2025
+	Ingresos financieros	2.741.786,96	991.255,20
-	Gastos financieros	(1.196.797,67)	(2.039.914,12)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
+/-	Diferencias de cambios	-	-
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
=	RESULTADOS FINANCIEROS	1.544.989,29	(1.048.658,92)

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.2026	Var. % 30.06.2026 -31.12.2025	Var. 30.06.2026 – 31.12.2025	31.12.2025
Deuda financiera no corriente	7.232.699,85	7,14%	516.328,82	6.716.371,03
Deuda financiera corriente	13.967.189,01	19,76%	2.760.264,01	11.206.925,00
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	**21.199.888,86**	**13,45%**	**3.276.592,83**	**17.923.296,03**
Tesorería y equivalentes	190.160,19	48,08%	91.436,00	98.724,19
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	**21.009.728,67**	**30,77%**	**3.185.156,83**	**17.824.571,84**

La variación registrada sobre la "deuda financiera neta" correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2026, en comparación con las cifras del ejercicio anterior, se explica principalmente por el impacto registrado en el reconocimiento de precio aplazado y la condición resolutoria asociada a la adquisición del activo denominado Hotel "Don Miguel". Dicho importe, si bien no se ha anulado en su totalidad, fue parcialmente cancelado mediante la ejecución de una operación de aumento de capital por compensación de los créditos vencidos por un importe de 6.300 miles de euros. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados dicha operación se encuentra inscrita y registrada.

Adicionalmente, durante los seis primeros meses del periodo terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ejecutó distintas operaciones societarias de aumento de capital, instrumentadas mediante (i) conversión de bonos convertibles y (ii) compensación de créditos vencidos y exigibles. Como resultado de estas operaciones, el Grupo ha reconocido la cancelación conjunta de 5.600 miles de euros, contribuyendo de forma relevante a la evolución de la deuda financiera neta en el periodo.

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 30 de junio de 2026 asciende a 11.296 miles de euros con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

(en euros)	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	172.008,17	165.107,21
Deudas con entidades de crédito	-	6.296.028,92	217.295,94
Deudas con Administraciones Públicas	3.085.716,24	890.904,14	336.462,93
Deudas empresas del grupo y asociadas	-	118.717,14	567,97
Provisiones	-	13.159,95	-
Total	**3.085.716,24**	**7.490.818,32**	**719.434,05**

El Plan de Pagos actualizado al periodo terminado el 30 de junio de 2026 tras el pago del primer vencimiento es el siguiente:

Euros	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
	18/05/2027	18/05/2028	18/05/2029	18/05/2030	18/05/2031
Créditos privilegiados	1.542.858	1.542.858	-	-	-
Créditos ordinarios	823.616	1.235.424	1.235.424	2.059.039	2.137.316
Créditos subordinados	-	-	-	-	719.434
TOTAL, PAGOS	**2.366.474**	**2.778.282**	**1.235.424**	**2.059.039**	**2.856.750**
Créditos privilegiados	50%	50%	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25% y resto
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados ascienden a 21 miles de euros frente a diferentes organismos públicos.

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

La deuda del Grupo a la fecha de cierre 30 de junio de 2026 de los presentes Estados Financieros Consolidados que se encuentra vencida e impagada asciende a 13.153 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda vencida y exigible fuera del procedimiento concursal por importe de 10.074 miles de euros.
- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas por importe de 3.079 miles de euros.

1. Deudas frente a acreedores financieros por un préstamo con garantía hipotecaria vencidos y exigibles por importe de 1.776 miles de euros.
2. Deudas frente a distintos organismos y administraciones públicas, incluyendo la AEAT por importe en su conjunto de 1.208 miles de euros.
3. Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes posteriores al auto de la aprobación del Concurso de Acreedores por importe de 485 miles de euros.
4. Deudas con partes vinculadas por importe de 6.388 miles de euros.
5. Otras deudas corrientes por importe de 217 miles de euros.

Cabe precisar que parte de estos créditos fue convenida su cancelación mediante la ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles que fue ejecutado por el Órgano de Administración mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil en fecha 29 de julio de 2026.

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

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 en 8.562 miles de euros y 4.756 miles de euros respectivamente como consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicios 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.

5. Investigación y Desarrollo

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

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 30 de junio de 2026.

7. Recursos Humanos

El capital humano del Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación, se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Número de personas					
	30.06.2026			31.12.2025		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjunto a dirección	-	5	**5**	-	5	**5**
Responsable de departamento	2	6	**8**	2	5	**7**
Técnicos	3	12	**15**	3	13	**16**
Auxiliares	20	29	**49**	21	30	**51**
Total	25	52	77	26	53	79

8. Medio ambiente

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

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	EJERCICIO ACTUAL 30.06.2026	**EJERCICIO ANTERIOR 30.06.2025**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	454	281
Ratio de operaciones pagadas	105	143
Ratio de op. pendientes de pago	480	708

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total, Pagos realizados	277.914	13.438.177
Total, Pagos pendientes	868.909	1.187.738

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 29 de septiembre de 2026, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2026 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 68.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

D. Pedro Rodríguez Fernández
Consejero

D. Kebin Zhuo Guo
Consejero