

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

Estados de Situación Financiera
Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e
Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 31 de diciembre de 2025.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo anual terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ÍNDICE	Pág.
<i>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</i>	<i><u>5</u></i>
<i>CUENTA DE RESULTADOS</i>	<i><u>7</u></i>
<i>ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES</i>	<i><u>8</u></i>
<i>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....</i>	<i><u>9</u></i>
<i>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....</i>	<i><u>10</u></i>
<i>NOTAS EXPLICATIVAS.....</i>	<i><u>11</u></i>
<i>INFORME DE GESTIÓN</i>	<i><u>54</u></i>

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en euros)

ACTIVO	nota	31.12.2025	31.12.2024*
I. Inmovilizado material	5	13.123.005,66	3.655.125,89
II. Inversiones inmobiliarias	6	2.845.820,06	14.614.157,35
IV. Otros activos intangibles	4	3,36	2.632.306,61
V. Activos financieros no corrientes	10	1.972.180,49	2.801.157,40
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	9	16.884.873,55	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		431.240,01	424.435,01
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		35.257.123,13	24.127.182,26
I. Existencias	7	10.606.515,86	9.027.559,64
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.143.912,80	4.417.357,79
III. Otros activos financieros corrientes	10	1.695.390,14	1.916.614,10
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		165.528,78	226.479,08
V. Otros activos corrientes		120.696,17	73.430,80
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	98.724,19	102.271,19
Subtotal, activos corrientes		14.830.767,94	15.763.712,60
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta		-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		14.830.767,94	15.763.712,60
TOTAL, ACTIVO (A+B)		50.087.891,07	39.890.894,86

**(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)*

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		nota	31.12.2025	31.12.2024*
I.	Capital	13.1	40.643.003,71	15.976.391,70
II.	Prima de Emisión	13.2	7.579.128,79	8.697.280,22
III.	Reservas	13.3	(40.808.369,49)	(33.869.097,47)
IV.	Ganancias acumuladas	13.4	329.988,80	(5.940.341,15)
	1. De ejercicios anteriores		-	-
	2. Del ejercicio		329.988,80	(5.940.341,15)
V.	Menos: Valores propios	13.5	-	-
VII.	Otros ajustes por valoración	13.6	9.992.310,95	9.971.813,66
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		17.736.062,76	(5.163.953,04)
X.	Intereses minoritarios	13.7	1.469.754,63	1.174.325,96
C)	TOTAL, PATRIMONIO NETO		19.205.817,39	(3.989.627,08)
II.	Deudas con entidades de crédito	11	4.989.057,80	5.333.073,34
III.	Otros pasivos financieros	10	1.727.313,23	961.168,01
IV.	Pasivos por impuestos diferidos		3.421.811,44	2.976.835,81
V.	Provisiones	15	240.771,66	257.518,75
VI.	Otros pasivos no corrientes	14	916.560,13	933.186,34
D)	PASIVOS NO CORRIENTES		11.295.514,26	10.461.782,25
III.	Deudas con entidades de crédito	11	1.162.905,29	13.446.859,89
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	622.060,25	2.140.435,61
V.	Otros pasivos financieros	10	10.044.019,71	9.336.062,60
VII.	Provisiones	15	2.447.930,10	3.068.972,35
VIII.	Otros pasivos corrientes	14	5.309.644,07	5.426.409,24
	Subtotal, pasivos corrientes		19.586.559,42	33.418.739,69
E)	PASIVOS CORRIENTES		19.586.559,42	33.418.739,69
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)			50.087.891,07	39.890.894,86

*(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS
RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2025 Y 2024**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2025	31.12.2024*
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.1	6.684.067,81	4.590.408,44
+/- Otros ingresos de la explotación	19.1	69.544,19	243.989,21
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN		6.753.612,00	4.834.397,65
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	19.2	-	-
- Aprovisionamientos		(397.096,77)	(431.710,12)
- Gastos de personal		(2.847.974,99)	(2.340.055,66)
+/- Otros gastos de explotación		(3.201.727,91)	(2.412.182,53)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(221.558,64)	(118.400,25)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(136.103,39)	392.683,30
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas	19.4	545.937,88	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		127.662,69	(3.922.013,30)
+/- Otros resultados	19.5	653.156,07	(339.417,05)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN		(5.477.705,06)	(9.171.095,61)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.275.906,94	(4.336.697,96)
+ Ingresos financieros	20	3.533.890,54	9.776,12
- Gastos financieros	20	(2.463.933,21)	(1.419.079,29)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	20.1	(250.000,00)	-
+/- Diferencias de cambio		-	(44,83)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	20.2	89.639,52	-
= RESULTADO FINANCIERO		909.596,85	(1.409.348,00)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	20.3	(1.093.482,22)	-
- Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia		-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.092.021,57	(5.746.045,96)
+/- Impuesto sobre beneficios		(478.055,64)	(210.939,26)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		613.965,93	(5.956.985,22)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		613.965,93	(5.956.985,22)
+/- Intereses minoritarios		(283.977,13)	16.644,07
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		329.988,80	(5.940.341,15)
Resultado básico por acción (euros)		0,00	(0,00)
Resultado diluido por acción (euros)		0,00	(0,00)

*(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)

**Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros
intermedios resumidos consolidados**

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO
GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2025	31.12.2024*
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		613.965,93	(5.956.985,22)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		20.497,29	778.746,78
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		20.497,29	778.746,78
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE 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)		634.463,22	(5.178.238,44)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		918.440,35	(5.194.882,51)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(283.977,13)	16.644,07

*(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

**NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2025 Y 2024**

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 13.1)	Prima de Emisión (Nota 13.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 13.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 13.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2024	15.976.391,70	8.697.280,22	(33.954.669,80)	9.193.066,88	-	753.480,04	665.549,04
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(5.862.006,31)	778.746,78	-	(94.978,91)	(5.178.238,44)
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	13.228,07	-	-	9.834,25	23.062,32
Otras variaciones	-	-	13.228,07	-	-	9.834,25	23.062,32
Saldo al 31 diciembre de 2024	15.976.391,70	8.697.280,22	(39.803.448,04)	9.971.813,66	-	668.335,38	(4.489.627,08)
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 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 13.6)	Acciones propias (Nota 13.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.7)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2024	15.976.391,70	8.697.280,22	(39.803.448,04)	9.971.813,66	-	668.335,38	(4.489.627,08)
Corrección errores de 2024	-	-	(5.990,57)	-	-	505.990,57	500.000,00
Saldo al 1 de enero de 2025	15.976.391,70	8.697.280,22	(39.809.438,61)	9.971.813,66	-	1.174.325,95	(3.989.627,08)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	329.988,80	20.497,29	-	283.977,13	634.463,22
II. Operaciones con socios y propietarios	24.666.612,01	(1.118.151,43)	-	-	-	-	23.548.460,58
Aumentos / (Reducciones) de capital	24.666.612,01	(1.118.151,43)	-	-	-	-	23.548.460,58
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(998.930,88)	-	-	11.451,55	(987.479,33)
Otras variaciones	-	-	(998.930,88)	-	-	11.451,55	(987.479,33)
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

**(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)*

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE
EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO AL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2025	31.12.2024*
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		1.092.021,57	(5.746.045,96)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	221.558,64	118.400,25
Ganancias pérdidas por venta de activo material e inv. inmobiliarias (+/-)		1.182.260,81	-
Ingresos financieros (-)	20	(1.118.151,43)	(9.776,12)
Gastos financieros (+)	20	231.716,33	1.419.079,29
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	(637.789,34)	44,83
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)		(127.662,69)	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		-	3.721.247,45
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)		(143.662,89)	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio		21.065,30	-
Otros cobros (pagos)		190.876,10	-
Cambios en el capital circulante			
Variación en:			
Existencias	7	(2.687.324,94)	(632.007,53)
Cuentas por cobrar	8	2.094.789,94	(1.640.795,26)
Otros activos corrientes		(174.295,91)	(1.303.867,24)
Cuentas por pagar	14	(1.310.980,49)	717.371,27
Otros pasivos corrientes		(806.720,78)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		812.350,72	(568.398,49)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(1.159.949,06)	(3.924.747,51)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		(8.285.854,23)	-
Activos intangibles		-	-
Sociedades asociadas.		(14.468.975,44)	-
Desinversiones (+):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		11.893.000,00	1.711.992,30
Activos financieros		-	974.621,79
Combinación de negocios			
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		(10.861.829,67)	2.686.614,09
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		-	(415.337,83)
- Intereses cobrados		-	-
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito	11	(12.958.630,22)	1.615.838,64
Venta de participaciones a socios externos (+)		310.249,96	-
Emisión instrumentos de patrimonio		24.666.612,01	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		12.018.231,75	1.200.500,81
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(3.547,00)	(37.632,61)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	102.271,19	139.903,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	98.724,19	102.271,19

*(Las cifras del ejercicio 2024 re-expresadas ver Nota 1.4)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 68 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 dos últimos ejercicios ha retomado la actividad de prestación de servicios hoteleros, tras la incorporación al Grupo de la sociedad Ejido Hotel, S.A. propietaria del establecimiento hotelero Ejido Hotel y la reciente adquisición del establecimiento denominado Hotel Cala Real sito en Águilas (Murcia).

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 79 empleados.

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

Al cierre el 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad asciende a 40.643.003,71 euros, representado por 4.064.300.371 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una y 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 31 de diciembre de 2025

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2025:

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN a 31-12-2025						
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	Hotelería	Integración Global	(1)	No	80,00%
SIERRA NEVADA, S.A.	Granada	Silvicultura y otras actividades forestales	Método de la participación	(1)	Moore Ibérica de auditoría S.L.P.	11,00%
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	Madrid	Gestión Inmobiliaria	Método de la participación	(1)	No	46,11%
INVERSIONES CATANIA Y PALERMO, S.L.U.	Madrid	Gestión Inmobiliaria	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 REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid	Inactiva	Método de la participación	(1)	No	50,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.U.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	Integración Global	(1)	No	100,00%

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 los cambios registrados sobre el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa ha sido 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. como Presidente del Consejo de Administración, representado por D. Pedro Rodríguez Fernández, se procedió a clasificar dicha mercantil a *“sociedades integradas por el método de la participación”*.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa.

1.3) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

1.4) Comparación de la información y corrección de errores

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 para el Balance de Situación y para la cuenta de Resultados, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y en el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

Tal como se indica en el siguiente apartado de la presente nota, las cifras del ejercicio 2024 han sido re-expresadas como consecuencia de dos operaciones corporativas llevadas a cabo en la sociedad filial del Grupo, Ejido Hotel S.A. en; (i) una reducción de capital por compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y una ampliación de capital por aportación dineraria con la entrada de un socio minoritario (Fotorenosol, S.L.) por un importe total de 500.000 euros, 195.580,00 euros de capital y 304.420,00 euros de prima de emisión. Esta operación fue ejecutada durante el último trimestre del ejercicio 2024 y finalmente fue registrada en el Registro Mercantil de Madrid en el primer semestre del presente ejercicio. En consecuencia, el impacto de estas dos operaciones corporativas ha sido re-expresado sobre las magnitudes financieras consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Corrección de errores: re-expresión del Estado de Situación Financiera Consolidada al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024

Los juicios y estimaciones contables aplicados sobre los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 son coincidentes con los aplicados en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 “Políticas contables y cambios en las estimaciones contables y errores”, la modificación anterior se ha aplicado de manera retroactiva, re-expresando la información comparativa presentada correspondiente al ejercicio 2024 para hacerla comparativa con la información relativa al presente ejercicio 2025. Los efectos de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes de los Estados de Situación Financiera Consolidada y los Estados de Resultados Consolidados auditados a 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.			
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	Importes EE.FF. Consolidados ejercicio 2024	Ajustes ampliación de Capital 2024	Importes EE.FF. Consolidados ajustados 2024
Capital	15.976.391,70	-	15.976.391,70
Prima de Emisión	8.697.280,22	-	8.697.280,22
Reservas	(33.941.441,74)	72.344,27	(33.869.097,47)
Ganancias acumuladas	(5.862.006,31)	(78.334,84)	(5.940.341,15)
De ejercicios anteriores	-	-	-
Del ejercicio	(5.862.006,31)	(78.334,84)	(5.940.341,15)
Menos: Valores propios	-	-	-
Otros ajustes por valoración	9.971.813,66	-	9.971.813,66
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(5.157.962,46)	(5.990,57)	(5.163.953,04)
Intereses minoritarios	668.335,39	505.990,57	1.174.325,96
TOTAL, PATRIMONIO NETO	(4.489.627,08)	500.000,00	(3.989.627,08)
PASIVOS NO CORRIENTES	10.461.782,24	-	10.461.782,24
Deudas con entidades de crédito	13.446.859,89	-	13.446.859,89
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.140.435,61	-	2.140.435,61
Otros pasivos financieros	9.836.062,60	(500.000,00)	9.336.062,60
Provisiones	3.068.972,35	-	3.068.972,35
Otros pasivos corrientes	5.426.409,24	-	5.426.409,24
PASIVOS CORRIENTES	33.918.739,69	(500.000,00)	33.418.739,69
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	39.890.894,85	-	39.890.894,85

	31.12.2024		31.12.2024
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS	Cuenta de Resultados Consolidados ejercicio 2024	Ajustes Efectos financieros DC	Cuenta de Resultados Consolidados ajustados ejercicio 2024
RESULTADO FINANCIERO	(1.409.348,00)	-	(1.409.348,00)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.746.045,96)	-	(5.746.045,96)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(5.956.985,22)	-	(5.956.985,22)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(5.956.985,22)	-	(5.956.985,22)
Intereses minoritarios	94.978,91	(78.334,84)	16.644,07
RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE	(5.862.006,31)	(78.334,84)	(5.940.341,15)

Ajuste: se trata del efecto reconocido al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 como consecuencia de la inscripción en el Registro Mercantil en el primer semestre de 2025 dos



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

operaciones corporativas llevadas a cabo en la sociedad filial del Grupo Nyesa, Ejido Hotel S.A. una reducción de capital por compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y una ampliación de capital por aportación dineraria por un importe total de 500 miles de euros, de los cuales 196 miles de euros se correspondieron con el valor nominal, y 304 miles de euros con prima de emisión.

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 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

Al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Neto de la Sociedad matriz a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados asciende a 43.111 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución. Si bien, la viabilidad futura de la Sociedad está



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el ejercicio 2025:

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 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 ejercicio 2025 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) oficinas, locales y plazas de garaje en renta de las Torres de Hércules hasta su desinversión en marzo de 2025; (ii) el activo hotelero Hotel Posidonia hasta su desinversión en junio de 2025 (iii) la finca para eventos denominada Venta Reyes, en



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Chinchón.

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

Área de Prestación de servicios hoteleros:

El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En el segundo trimestre de 2025 el Grupo Nyesa amplió su área de Prestación de servicios hoteleros con el establecimiento denominado Hotel Cala Real (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones). Esta incorporación marca un nuevo paso estratégico hacia la expansión de su portfolio y la mejora de su oferta en el sector turístico, alineándose con las tendencias del mercado y las necesidades de los consumidores.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo al 01.01.2025	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

Euros	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2024
Aplicaciones informáticas	84.997,01	-	-	-	-	84.997,01
Fondo de comercio de consolidación	3.201.562,60	-	-	-	-	3.201.562,60
Total, Coste	3.286.559,61	-	-	-	-	3.286.559,61
Aplicaciones informáticas	(83.794,06)	-	(1.012,92)	-	-	(84.806,98)
Total, amortización	(83.794,06)	-	(1.012,92)	-	-	(84.806,98)
Deterioros	(569.446,02)	-	-	-	-	(569.446,02)
Valor neto	2.633.319,53	-	(1.012,92)	-	-	2.632.306,61

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 la principal variación se corresponde con el traspaso del fondo 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.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 no se han registrado movimientos significativos.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo al 01.01.2025	Combinación de negocio	Euros			Saldo al 31.12.2025
			Adiciones	Retiros	Traspasos	
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

	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Euros			Saldo al 31.12.2024
			Adiciones	Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.206.289,77	-	20.252,86	-	-	9.226.542,63
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, Coste	9.217.222,93	-	20.252,86	-	-	9.237.475,79
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(2.084.082,61)	-	(117.387,33)	-	-	(2.201.469,94)
Otro inmovilizado	(10.933,16)	-	-	-	-	(10.933,16)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
Total, amortización	(2.095.015,77)	-	(117.387,33)	-	-	(2.212.403,10)
Deterioros	(3.616.101,87)	-	246.155,07	-	-	(3.369.946,80)
Valor neto	3.506.105,29	-	149.020,60	-	-	3.655.125,89



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las adiciones registradas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se corresponden 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 vencida y en estado de negociación para su cancelación 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 Consolidados asciende a 1.740 miles de euros.

El importe restante de 7.775 miles de euros fue cancelado mediante compensación de 6.527 miles de euros en el marco de la ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de fecha 24 de junio de 2025. Adicionalmente se registró una compensación de 1.238 miles de euros de una deuda que mantenía la sociedad AirportSweet, S.L. (sociedad relacionada con el accionista D. José Antonio Bartolomé Nicolás) con Grupo Nyesa.

No han existido movimientos significativos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024.

Según el informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 23 de febrero de 2026, el Grupo ha registrado al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 un deterioro neto sobre el epígrafe de “*inmovilizado material*” por importe de 811 miles de euros (un exceso de deterioro neto por importe de 246 miles de euros en el ejercicio 2024).

A 31 de diciembre de 2025, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 618 miles de euros (317 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

Inversiones Inmobiliarias	Euros						Saldo al 31.12.2025
	Saldo al 01.01.2025	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
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

Inversiones Inmobiliarias	Euros						Saldo al 31.12.2024
	Saldo al 01.01.2024	Combinación de negocio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total, coste Suelos	9.591.995,66	-	-	(425.112,53)	-	-	9.166.883,13
Total, coste Construcciones	82.741.811,37	-	-	(4.641.072,07)	-	-	78.100.739,30
Ajuste a valor razonable	(71.937.636,38)	-	-	3.206.184,60	-	(3.922.013,30)	(72.653.465,08)
Valor neto	20.396.170,65	-	-	(1.860.000,00)	-	(3.922.013,30)	14.614.157,35

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 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 2.846 miles de euros y 14.614 miles de euros, respectivamente.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman y CORE.XP 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 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).

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 los retiros registrados se corresponden con la formalización de una venta sobre un complejo deportivo de su propiedad denominado centro deportivo La Garena situado en la calle Torres Quevedo 42 de Alcalá de Henares (Madrid) entre una sociedad del Grupo y la mercantil GS IJAN SPN, S.L. Dicha desinversión se llevó a término el pasado 22 de octubre de 2024 por un precio de venta 2.025 miles de euros a descontar el precio de la prima que ascendió a 210 miles de euros.

Según el informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 23 de febrero de 2026 y el informe de valoración emitido por CORE.XP LLC en fecha 12 de febrero de 2026, el Grupo ha registrado una variación de valor razonable al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre el epígrafe de “*bienes de inversión*” por importe de 127 miles de euros (3.922 miles de euros en 2024).

Los ingresos devengados por arrendamientos durante el ejercicio 2025 ascienden a 2.553 miles de euros (2.558 miles de euros en 2024).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	110	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaja	Naves de uso industrial	30.943 m ²	585	-	13,00%	n/a	DFC
Venta Reyes (Chinchón) (1)	Finca de eventos	3.300 m ²	2.150	(1.776)	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

(1) Activo sujeto a deuda con garantía hipotecaria cuyo saldo se encuentra vencido por importe de 1.776 miles de euros y se encuentra en trámite dentro de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de

inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

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

NOTA 7. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la composición de las “Existencias” es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Terrenos y solares	10.378.444,04	8.746.055,60
Obra terminada	23.042,54	23.042,54
Anticipo a proveedores	205.029,28	258.461,50
Total	10.606.515,86	9.027.559,64

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	6.398.507,08	(935.137,49)	5.463.369,59
Obra terminada	23.042,54	-	23.042,54
La Roca y la Playa (Costa Rica)	14.689.095,25	(9.774.020,44)	4.915.074,81
Saldo al 31 de diciembre 2025	21.110.644,87	(10.709.157,93)	10.401.486,94

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: retención por



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- 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; 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. La cantidad de 477 miles de euros está pendiente de atender por la Sociedad, si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización de este crédito.
- 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 901m² con una superficie edificable de 404 m² 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 12.535m² 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.
 - Suelo comercial en Mérida (parcelas 1A y 1B en la calle Madre Teresa de Calcuta) dividido en dos solares, con una edificabilidad de 3.150m² (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. La totalidad del precio de adquisición que ascendió a 350 miles de euros, se pactó con precio aplazado y está pendiente de abonar, si bien se prevé su futura compensación por la vía de la capitalización. Con posterioridad, la Sociedad ha tenido conocimiento de la



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

cesión del referido crédito de 350 miles de euros por parte del cedente Tierna Morada, S.L. al cesionario Inversiones Cannobio, S.L.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 el Grupo suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 150 miles de euros sobre una parcela de uso hotelero en el término municipal de Betrén (Lérida). El vencimiento inicial fue de dos meses desde la firma con renovaciones mensuales. Y los intereses a aplicar sobre dicho préstamo fue al tipo legal del dinero. A la fecha de formulación de los presentes Estados financieros Consolidados, la hipoteca que grava dicho activo se encuentra cancelada en términos económicos pero no en términos registrales.

Según el informe de valoración emitido por Savills-Aguirre-Newman en fecha 23 de febrero de 2026 para la cartera nacional y el informe de valoración emitido por BDO auditores, SLP en fecha 31 de diciembre de 2025 para el proyecto Finca La Playa de Costa Rica, el Grupo ha registrado al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 un deterioro sobre el epígrafe de “existencias” por importe de 169 miles de euros (un exceso de deterioro de 100 miles de euros en el ejercicio 2024) sobre la cartera nacional de suelos.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la composición de Clientes, Cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros		
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.143.912,80	4.417.357,79
Tesorería	98.724,19	102.271,19
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	2.242.636,99	4.519.628,98

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

El saldo a 31 de diciembre de 2025 del epígrafe “Tesorería” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

El decremento registrado sobre la rúbrica de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se justifica con el activo Hotel Ejido titularidad de la sociedad filial Ejido Hotel, S.A. correspondiente con la baja del contrato de descuento de facturas emitidas al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones mediante acuerdo de adjudicación de servicios, con la financiera Borrox Finance, S.L. mediante un



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

contrato de factoring. En consecuencia, se procedió a dar de baja el riesgo por factura pendiente de pago tras su cancelación por el referido Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Adicionalmente el Grupo Nyesa ha registrado una provisión por insolvencias de tráfico por importe de 179 miles de euros al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 9. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

9.1) Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de inversiones contabilizadas por el método de participación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Euros Sociedad	01.01.2025	Adiciones	Trasposos	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

Euros Sociedad	01.01.2024	Adiciones	Trasposos	Prov. Deterioro	Retiros	Resultado 2024	31.12.2024
GRUPO NIESA 21, S.L.	5.996,00	-	-	(5.996,00)	-	-	-
Total	5.996,00	-	-	(5.996,00)	-	-	-

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 los cambios registrados sobre el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa han implicado 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. (ver Nota 1.2).

Según el 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, el Grupo Nyesa ha reconocido un deterioro de valor por importe de 1.017 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2025, 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

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

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

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2025	Deterioro del crédito a 31.12.2025	Valor Neto Contable 31.12.2025	Importe del crédito a 31.12.2024	Deterioro del crédito a 31.12.2024	Valor Neto Contable 31.12.2024
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	-	-	-
Total	823.810,11	(661.560,11)	162.250,00	661.560,11	(661.560,11)	-

NOTA 10 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “*Activos financieros*” a 31 de diciembre de 2025 y 2024, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar Dic-25	Préstamos y partidas a cobrar Dic-25	Inversiones mantenidas hasta vencimiento Dic-25	Total Dic-25
Otros Activos Financieros	-	1.972.180,49	-	1.972.180,49
Largo plazo / No corrientes	-	1.972.180,49	-	1.972.180,49
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	-	-	4.036,57
Otros Activos Financieros	-	3.580.852,67	-	3.580.852,67
Corto plazo / Corrientes	4.036,57	3.580.852,67	-	3.584.889,24
Total, Activo Financiero	4.036,57	5.553.033,16	-	5.557.069,73

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar Dic-24	Préstamos y partidas a cobrar Dic-24	Inversiones mantenidas hasta vencimiento Dic-24	Total Dic-24
Otros Activos Financieros	-	2.801.157,40	-	2.801.157,40
Largo plazo / No corrientes	-	2.801.157,40	-	2.801.157,40
Instrumentos de patrimonio	4.036,57	-	-	4.036,57
Otros Activos Financieros	-	6.329.935,32	-	6.329.935,32
Corto plazo / Corrientes	4.036,57	6.329.935,32	-	6.333.971,89
Total, Activo Financiero	4.036,57	9.131.092,72	-	9.135.129,29



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 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 1.081 miles de euros en su conjunto de las sociedades Fotorenosol, S.L., (611 miles de euros), Inversiones Cannobio, S.L. (421 miles de euros) y Lenzatay, S.L. (50 miles de euros).

Adicionalmente el Grupo registró un deterioro de valor al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 por importe de 250 miles de euros frente a los derechos de créditos vencidos y pendientes de cobro por cuotas impagadas según se estableció en el calendario de cobro de la sociedad Lenzatay, S.L. al cierre del periodo el 31 de diciembre de 2025 ha sido incumplidas.

Por otro lado, los efectos de la clasificación por los depósitos constituidos frente a terceros para la señalización de suelos en la gestión de cooperativas de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. a “*sociedades integradas por el método de la participación*” ha supuesto una disminución de 348 miles de euros con respecto al saldo registrado al cierre del ejercicio anterior.

En el epígrafe de “*Otros activos financieros*” a largo plazo y a corto plazo del cuadro anterior, figuran fianzas entregadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, por un importe de aproximado 21 y 62 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 existen registrados los derechos de cobro pendientes derivado de unas series de cesiones de deuda con partes vinculadas que al cierre del ejercicio asciende a 968 miles de euros frente a la sociedad Fotorenosol, S.L. (1.579 miles de euros al cierre de 2024), 710 miles de euros frente a la sociedad Inversiones Cannobio, S.L. (1.130 miles de euros al cierre de 2024) y 1.105 miles de euros frente a la sociedad Lenzatay, S.L. (1.155 miles de euros). El precio de los derechos de cobro pendientes será abonado mediante cuotas mensuales con vencimiento hasta el ejercicio 2028. La posición a cierre del ejercicio 2025 sobre los créditos por derecho de cobros pendientes asciende a 1.332 miles de euros a largo plazo (2.664 miles de euros en el ejercicio 2024) y 1.450 miles de euros a corto plazo (1.220 miles de euros en el ejercicio 2024).

El desglose de los “Pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Euros	
Débitos y partidas a pagar	
	Dic -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 Financiero	17.923.296,03



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	
Débitos y partidas a pagar	
	Dic -2024*
Deudas con entidades de crédito	5.333.073,34
Otros Pasivos Financieros	961.168,01
Largo plazo / No corrientes	6.294.241,35
Deudas con entidades de crédito	13.446.859,89
Otros Pasivos Financieros	9.336.062,60
Corto plazo / Corrientes	22.782.922,49
Total, Pasivo Financiero	29.077.163,84

(*) Cifras re-expresadas de acuerdo con la nota 1.4

Las principales evoluciones de la “Deudas con entidades de crédito” se explican en la Nota 11.

El incremento registrado durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre “*otros pasivos financieros*” no corrientes se corresponde 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 ha supuesto la cancelación de 213 miles de euros de deuda por compra de activos inmobiliarios registrados al cierre del ejercicio anterior.

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 Rio 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.

Las principales variaciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 sobre los pasivos financieros fueron las siguientes:

- EL Grupo ha clasificado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado las Torres de Hércules por importe de 11.275 miles de euros a corto plazo al considerar dicho préstamo en situación de vencido y exigible por incumplimiento de pagos.
- Clasificación a “*provisiones corrientes*” de un crédito contingente por su carácter pre-litigioso, cedido por la sociedad SAS GEM CAPITAL SAS a favor de la mercantil “Torre del Lago Inversiones, S.L.” por un importe de 725 miles de euros al epígrafe de “provisiones corrientes”.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Notificación de una demanda de ejecución hipotecaria sobre el activo denominado “Venta Reyes” por incumplimiento de las condiciones de pago por importe de 1.776 miles de euros de principal y 532 miles de euros por costas e intereses.
- Cancelación de deuda por condición resolutoria diferida frente a diferentes sociedades del Grupo Cajamar por un importe acumulado de 318 miles de euros, registrado sobre el epígrafe de “*otros pasivos financieros no corrientes*” por escrituraciones de ventas de activos inmobiliarios ejecutada por la mercantil Scarampi Inversiones, S.L. las cuales se encontraban gravadas con condición resolutoria a favor del Grupo Cajamar y cuyo deudor era la Sociedad Matriz.
- Incremento por importe de 1.667 miles de euros por el riesgo tácito sobre un contrato de factoring frente a la financiera Borrox Finance, S.L.

NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

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

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Euros	
	31 de diciembre de 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
Pasivo no corriente	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
Pasivo corriente	1.162.905,29
Total, Deudas con Entidades de Crédito	6.151.963,09



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	
	31 de diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento operativo a largo plazo	160.471,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	340.226,39
Pólizas de créditos y préstamos	4.832.375,95
Pasivo no corriente	5.333.073,34
Pasivos por arrendamiento operativo a corto plazo	1.532,00
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	11.829.489,25
Pólizas de créditos y préstamos	1.615.838,64
Pasivo corriente	13.446.859,89
Total, Deudas con Entidades de Crédito	18.779.933,23

La principal variación registrada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se corresponde 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. En consecuencia, esta operación generó un impacto positivo de 12.420 miles de euros sobre el importe de deudas vencidas e impagadas al cierre el 31 de diciembre de 2024.

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 actualmente se encuentra vencida y exigible y en negociación para su total cancelación con la entidad financiera.

Por otro lado, cabe mencionar durante el ejercicio 2024 la incorporación de un contrato de factoring con recurso para el descuento de facturas emitidas por la filial Ejido Hotel S.A. al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones por los acuerdos de adjudicación de servicios, en el marco de las medidas de emergencia adoptadas por el Estado para atender las necesidades básicas de personas migrantes mediante la financiera Borrox Finance, S.L. Al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 no existen riesgo por factura descontadas pendientes de pago (1.616 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

En relación a la deuda concursal con entidades de crédito, la sociedad ha clasificado a “deudas

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

con entidades de crédito” corrientes, la deuda concursal ordinaria correspondiente con el primer vencimiento del calendario de pagos por importe de 674 miles de euros.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2025, incluyendo los efectos del nuevo calendario contenido en la Modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2025 (miles de euros)	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	332	46	49	52	578	1.057
Pólizas de crédito y préstamos	831	727	1.077	1.041	1.224	4.900
Acreedores por Arrendamiento financiero	1	1	1	1	190	194
Total	1.164	774	1.127	1.094	1.992	6.151

A 31 de diciembre de 2025 existen deudas vencidas y pendientes de pago frente a entidades de crédito por importe de 288 miles de euros (11.569 miles de euros al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024).

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 11.774 miles de euros (12.092 miles de euros en 2024) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

(en euros)	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	-	205.217,93	165.107,21
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.984,87	62.190,88
Deudas con Administraciones Públicas	2.768.049,40	980.129,55	334.956,95
Empresas del grupo y asociadas	-	148.396,42	567,97
Provisiones	-	366.532,84	-
Total	2.768.049,40	8.443.261,61	562.823,01

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
	18/05/2022	18/05/2023	18/05/2024	18/05/2025	18/05/2026
Créditos privilegiados	-	-	1.384.025	1.384.025	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.384.025	1.384.025	844.363
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.673.731
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2025 ascienden 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.

Al cierre el 31 de diciembre de 2025, el Grupo procedió a clasificar el primer vencimiento de la deuda concursal ordinaria por importe de 844 miles de euros, cuyo vencimiento y pago se establece para el próximo 18 de mayo de 2026.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

Al cierre el 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad asciende a 40.643.003,71 euros, representado por 4.064.300.371 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una y están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona tras la ejecución de las siguientes operaciones:

El registro de un aumento de capital no dinerario por compensación de créditos vencidos y exigibles aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de mayo de



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de junio de 2025 por importe de 6.139.473,37 euros representadas por 613.947.337 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.

El registro de un aumento de capital no dinerario por compensación de créditos vencidos y exigibles aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de septiembre de 2025 por importe de 18.527.138,64 euros, representada por 1.852.713.864 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
MARIANO SCHOENDORFF PÉREZ-GONZÁLEZ ⁽¹⁾	754.336.294	18,56%
LIBERTO CAMPILLO MOLINA ⁽²⁾	455.014.614	11,20%
ÁNGEL COBOS MARTÍNEZ ⁽³⁾	348.779.404	8,58%
ANA ISABEL LLEVOT GARCÍA ⁽⁴⁾	262.831.872	6,47%
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS ⁽⁵⁾	224.070.686	5,51%
FRANCISCO VILLALBA SANTA CRUZ ⁽⁶⁾	169.551.304	4,17%
FREE FLOAT	1.849.716.197	45,51%
	4.064.300.371	100,00%

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

⁽²⁾ D. Liberto Campillo Molina tiene participación de forma directa e indirectamente a través de la mercantil Inversiones Río Arnoia, S.L.

⁽³⁾ D. Ángel Cobos Martínez participa indirectamente a través de la mercantil AC7 Consultores de Empresas S.L.

⁽⁴⁾ Dña. Ana Isabel Llevot participa indirectamente a través de la mercantil Vall Invest, S.L.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ D. Francisco Villalba Santacruz participa indirectamente a través de la mercantil Inversiones Cannobio, S.L.

13.2) Prima de Emisión

Al cierre del ejercicio 2025, la prima de emisión asciende a la cifra de 7.579 miles de euros (8.697 miles de euros al cierre del ejercicio anterior) tras la ejecución de las operaciones anteriormente descritas.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13.3) Reservas

Reserva legal

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

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

El saldo de la citada reserva al cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.143 miles de euros.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2025 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación. El importe acumulado a la fecha de cierre asciende a 42.622 miles de euros negativos.

13.4) Ganancias Acumuladas

Las “*Ganancias Acumuladas*” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Sociedad desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2025 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.5) Acciones Propias

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

Al cierre a 31 de diciembre de 2025 la sociedad no tiene acciones en autocartera.

13.6) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio de 2025.

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2025.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2025	31.12.2024
MARMA, S.A.	1.542,46	(13.949,54)
NYSESA COSTA RICA, S.A.	9.990.768,49	9.985.763,20
Total	9.992.310,95	9.971.813,66

13.7) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

euros	31.12.2025	31.12.2024*
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	-	(61.009,70)
MARMA, S.A.	729.273,16	729.345,08
EJIDO HOTEL, S.A.	740.481,47	505.990,56
TOTAL	1.469.754,63	1.174.325,94

(*) Cifras re-expresadas de acuerdo con la nota 1.4

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

A continuación, se detalla el saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	31 de diciembre de 2025	
Euros	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos no corrientes	916.560,13	5.309.644,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	622.060,25
Total, bruto	916.560,13	5.931.704,32



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	31 de diciembre de 2024	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos no corrientes	933.186,34	5.426.409,24
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.140.435,61
Total, bruto	933.186,34	7.566.844,85

Las minoraciones registradas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre el epígrafe de “*acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*” se corresponde principalmente con la operación de dación en pago y la cancelación de deudas asociadas al activo entregado las Torres de Hércules, tales como:

- (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.
- (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 y tras la clasificación de los activos y pasivos reconocidos en la sociedad Henara Gestora Global, S.L. a “*inversiones en sociedades por el método de la participación*” ha supuesto la clasificación de 443 miles de euros sobre el epígrafe de “*acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*”.

No existen variaciones significativas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 adicionales al incremento por los efectos de espera de la deuda Concursal.

Por último, en el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hayan incluidos en la Modificación del Convenio de Acreedores que no fueron susceptibles de capitalización y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación, se detalla el saldo de “*Otros pasivos*” a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros			
	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	256.146,95	-	187.703,43
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	270.222,47	-	281.953,89
Hacienda Pública Otros	-	19.213,38	-	19.213,38
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	904.665,44	-	907.600,59
Organismos SS acreedores	-	50.377,34	-	68.322,37
H.P. Convenio Ordinario	640.981,01	97.578,17	685.565,00	-
H.P. Convenio Subordinado	252.944,75	-	226.749,10	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	2.768.049,40	-	3.079.459,09
Organismos SS Convenio Ordinario	2.144,19	326,42	2.293,33	-
Organismos SS Convenio Subordinado	1.306,08	-	1.170,81	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
FOGASA Convenio Ordinario	660,80	108,37	1.070,64	-
FOGASA Convenio Subordinado	18.523,30	-	16.337,46	-
FOGASA Otros	-	838,24	-	838,24
FOGASA Convenio Privilegiado	-	6.257,15	-	6.257,15
Total, Administraciones Públicas	916.560,13	4.373.783,33	933.186,34	4.551.348,14
Remuneraciones pendientes de pago	-	369.235,69	-	434.566,09
Anticipos de clientes	-	503.210,01	-	373.620,01
Periodificaciones a corto plazo	-	63.415,04	-	66.875,00
Total, Otros Pasivos	916.560,13	5.309.644,07	933.186,34	5.426.409,24

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

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

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros	
	2025	2024
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	1.092.021,57	(5.992.201,04)
(+) Diferencias permanentes positivas	1.441.512,59	6.336.477,56
(-) Diferencias permanentes negativas	(9.895.442,20)	-
(+) Diferencias temporarias positivas	1.093.482,22	567.402,65
(-) Diferencias temporarias negativas	(1.699.551,03)	(1.140.311,31)
Suma de Bases Imponibles	(7.967.976,85)	(228.632,14)

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe en los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Euros			
	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	257.518,75	3.068.972,35	1.339.040,89	1.659.583,47
Adiciones	19.906,20	-	18.477,86	745.558,08
Traspaso	(36.653,29)	36.653,29	-	724.943,00
Reversiones	-	(657.695,54)	(1.100.000,00)	(61.112,20)
Saldo final	240.771,66	2.447.930,10	257.518,75	3.068.972,35

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

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

15.1) Adiciones

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 sobre el epígrafe de “*provisiones no corrientes*” se corresponde con los siguientes efectos:

- Reconocimiento por los efectos de espera de la deuda concursal provisionada por importe de 18 miles de euros.

Las adiciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 sobre el epígrafe de “*provisiones corrientes*” se corresponde con los siguientes efectos:

- El reconocimiento de una provisión por las posibles costas e intereses de una demanda de ejecución hipotecaria por un importe acumulado de 533 miles de euros sobre el activo denominado “Ventas Reyes”.
- El registro de una provisión por responsabilidades frente a terceros por posibles responsabilidades frente a un proveedor de servicios prestados e impagados a la comunidad de propietarios de las Torres de Hércules en su condición de deudor solidario por un importe total de 132 miles de euros.

15.2) Traspasos

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 corresponde 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.

Los traspasos registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 se corresponden con la clasificación un crédito contingente por comisiones pendientes de pago derivado de una línea de capital frente a la misma sociedad GEM Capital SAS por importe de 725 miles de euros (crédito considerado contingente por su carácter pre-litigioso, y que posteriormente fue cedido a la sociedad “Torre del Lago Inversiones, S.L.”). En opinión de los Administradores de la Sociedad existió un incumplimiento contractual por parte de GEM CAPITAL SAS por lo que se ha procedido a la dotación de la provisión, únicamente por prudencia contable. El importe final será el que determinen los órganos jurisdiccionales.

15.3) Reversiones

Las reversiones registradas al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 sobre el epígrafe de “*provisiones corrientes*” se corresponde 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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

incumplimientos de acuerdos sobre calendarios de pagos.

Adicionalmente se han dado 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.

Las reversiones registradas al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 sobre el epígrafe de “provisiones no corrientes” se corresponden:

- Reconocimiento de la reversión de una provisión por responsabilidades por importe de 150 miles de euros derivado de una situación pre-litigiosa que finalmente no se llevó a término frente a la mercantil GEM CAPITAL SAS.
- Reconocimiento de la reversión de una provisión por responsabilidades por importe de 950 miles de euros derivado de un acuerdo de rescisión sobre un contrato de arrendamiento para la enajenación del activo denominado centro deportivo La Garena por el cual la indemnización reconocida por rescisión anticipada del contrato de arrendamiento vigente se valora finalmente en 700 miles de euros, frente a los 950 miles de euros de valoración inicial.

NOTA 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

16.1) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2025 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

31.12.2025					
Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Cientes y Deudores comerciales	46	-	162	17	225
Préstamos y créditos concedidos	3.730	-	3	-	3.733
Otros derechos de cobro	142	-	-	-	142
TOTAL, SALDOS POR OPERACIONES PRÉSTAMOS A COBRAR	3.918	-	165	17	4.100



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
NYESA GOLF, S.L.U.	-	80
NYESA GLOBAL S.A.	-	30
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	-	112
GEONA PLUS, S.L.U.	3	3
GRUPO NIESA 21, S.L.	-	662
SCHOEN GROUP, S.L.	-	-
LENZATAY, S.L.	1.105	1.176
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	-	31
ENTRELINEADOS, S.L.	-	6
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARCELA 6-13 AVDA DE ARAGÓN, S.L.	21	21
AIRPORTSWEETS, S.L.	-	1.238
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	17	27
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	-	1
NORCIA INVERSIONES, S.L.	2	2
FOTORENOSOL, S.L.	968	1.579
OLAF Y RUBI, S.L.	7	7
LONDON ROAD, S.L.	89	404
TORRE LOS BARRIOS, S.L.	23	-
OBRAS Y PROMOCIONES EL PARQUE, S.L.	46	-
HENARA GESTORA GLOBAL, S.L.	162	-
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	1.657	1.130
Total, operaciones de préstamos a cobrar	4.100	6.509

Estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 por importe de 253 miles de euros (887 miles de euros al cierre del periodo anterior).

El Grupo Nyesa ha reconocido 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. La fecha de vencimiento del citado préstamo fue el 18 de enero de 2024 y tuvo una retribución fija anual de 11% de interés. Con posterioridad dicho derecho de cobro fue compensado por la sociedad Inversiones Rio Arnoia, S.L. mediante una operación de cesión y compensación de derechos de cobro y obligaciones de pago frente a la misma sociedad.

En el último trimestre de 2024 el Grupo formalizó tres cesiones de créditos, de los cuales la

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 las respectivas cesiones se corresponde con el montante de los créditos, y la forma de pago es mediante un fraccionamiento y pagos mensuales. Los cesionarios y titulares actuales de los mencionados créditos otorgaron un compromiso de capitalización de los mismos, condicionado a una serie de hitos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 constan las siguientes deudas con parte vinculada por operaciones de crédito:

Miles de euros	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Proveedores y acreedores comerciales	(1)	-	-	-	(1)
Préstamos y créditos recibidos	(5.684)	(81)	(148)	(102)	(6.015)
Otras obligaciones de pago	(3)	-	-	(18)	(21)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(5.688)	(81)	(148)	(120)	(6.037)

	miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
SCHOEN GROUP, S.L.	(2.456)	-
FOTORENOSOL, S.L.	-	(1.679)
CATALDO INVERSIONES, S.L.	-	(33)
CERRINA INVERSIONES, S.L.	(57)	(57)
MALUS PURPUREA INVERSIONES, S.L.	-	(2)
LENZATAY, S.L.	(2)	(1.797)
LONDON ROAD, S.L.	-	(137)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(41)	(41)
D. EDUARDO HERREZUELO DE LA SIERRA	-	(8)
OLAF Y RUBI, S.L.	(1)	(70)
COMUNIDAD DE PROPIETARIO PARCELA 6-13, S.L.	(3)	-
ÑACLE Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.	-	(25)
D. LIBERTO CAMPILLO MOLINA	(81)	-
D. LIBERTO CAMPILLO NONDEDEU	(102)	-
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(107)	(107)
INVERSIONES RIO ARNOIA, S.L.	(1.395)	(971)
JIMARNA INVERSIONES, S.L.	(17)	(22)
INVERSIONES CANNOBIO, S.L.	(1.297)	(1.180)
ASOLO INVERSIONES, S.L.	(478)	(532)
TOTAL, SALDOS ACREEDORES	(6.037)	(6.661)

Durante el ejercicio 2025 se han ejecutado las siguientes operaciones con partes vinculadas:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Operación de compra mediante la filial del Grupo Exit 4 Consultoría y Asesoría 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 1.669 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., 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 10.146 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 y 2.100 miles de euros 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 de 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 están convenida su cancelación mediante la ejecución de ampliaciones de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles.

16.2) Transacciones con partes vinculadas

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Durante el ejercicio 2025 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por prestación de servicios	60	60
Gastos por prestación de servicios recibidos	(46)	(55)
Gastos financieros	(150)	(136)
Total	(136)	(131)

31.12.2025	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Ingresos por prestación de servicios	-	-	60	-	60
Gastos por prestación de servicios recibidos	(46)	-	-	-	(46)
Gastos financieros	(139)	-	-	(11)	(150)
Gastos e Ingresos	(185)	-	60	(11)	(136)

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. El detalle de los movimientos registrados en el ejercicio 2025 son los siguientes:

- En *Ingresos por prestación de servicios* figura un importe de 60 miles de euros que provienen de las prestaciones por servicios realizados a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación (sociedades en liquidación), por los servicios de gestión inmobiliaria prestados por el Grupo.
- Los intereses devengados sobre las líneas de créditos recibidas de partes vinculadas (Inversiones Rio Arnoía, S.L. y de D. Liberto Campillo Nondedeu) durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 ascienden a 150 miles de euros.
- El Grupo ha reconocido un gasto derivado de varios contratos de arrendamiento de las oficinas centrales del Grupo y de la filial Henara Gestora Global, S.L. hasta la clasificación de Henara Gestora Global, S.L. a "*inversiones en sociedades por el método de la participación*" por un importe en su conjunto de 46 miles de euros frente al accionista significativo Olaf y Rubi, S.L.

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

16.3) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	31.12.2025	31.12.2024
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	919	2.508
Total, afianzamientos y garantías prestadas	919	2.508
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 recibidos como prestados por las partes vinculadas que se muestran en la tabla anterior, traen causa en operaciones de refinanciación con entidades financieras cerradas por el Grupo en ejercicios anteriores.

16.4) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el ejercicio 2025 es la recientemente aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de junio de 2024, cuyo periodo de aplicación es para el periodo 2024-2026, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Dietas del Consejo de Administración	114.100,00	104.566,67
Sueldos y otras remuneraciones	264.631,14	210.850,87
Total	378.731,14	315.417,54

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.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2025.

Por último, a 31 de diciembre de 2025, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

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

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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

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

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

D. Pedro Rodríguez Fernández

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

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Sociedad	Participación	Cargo
CE CONSULTING EMPRESARIAL, S.L.	-	Consejero
MAITAR BUSINESS, S.L.	-	Consejero
A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA, S.L.	14%	Socio Profesional
SERDAN 2005, S.L.	98%	Administrador
PASIUR GRUPO EMPRESARIAL, S.L.	98%	Administrador
SIERRA NEVADA, S.A.	-	Consejero (en representación de Nyesa Valores Corporación, S.A.)
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONSULTORES DE EMPRESAS	-	Vicepresidente

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

D. 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.	20%	Administrador
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 ESTATES, S.L.	10%	Administrador
LUXURY MORAFÁ MILENIUM, S.L.	-	Administrador

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 31 de diciembre de 2025
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	329.988,80
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	4.064.300.371
Número medio de acciones ordinarias en circulación	4.064.300.371
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,00

17.2) Diluidas

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

	Euros 31 de diciembre de 2025
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	329.988,80
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	4.064.300.371
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,00

NOTA 18. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.816
Ejercicio 2012	10.806
Ejercicio 2013	10.734
Ejercicio 2014	322
Ejercicio 2015	981
Ejercicio 2016	142
Ejercicio 2017	112
Ejercicio 2018	676
Ejercicio 2019	325
Ejercicio 2020	522
Ejercicio 2021	3.192
Ejercicio 2022	5.989
Ejercicio 2023	1.504
Ejercicio 2024	1.025
Total	211.146

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	95
Ejercicio 2018	650
Ejercicio 2019	94
Ejercicio 2020	256
Ejercicio 2021	2.883
Ejercicio 2022	4.710
Ejercicio 2023	961
Ejercicio 2024	730
Total	206.316

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 a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	31.12.2025	31.12.2024
+ Importe neto de la cifra de negocio	6.684.067,81	4.590.408,44
+/- Otros ingresos de la explotación	69.544,19	243.989,21
+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	6.753.612,00	4.834.397,65
- Variación de existencias de producto terminado o en curso	-	-
- Aprovisionamientos	(397.096,77)	(431.710,12)
+/- Gastos de personal	(2.847.974,99)	(2.340.055,66)
- Otros gastos de explotación	(3.201.727,91)	(2.412.182,53)
+/- Dotación a la amortización	(221.558,64)	(118.400,25)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(136.103,39)	392.683,30
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	545.937,88	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	127.662,69	(3.922.013,30)
+/- Otros resultados	653.156,07	(339.417,05)
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(5.477.705,06)	(9.171.095,61)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.275.906,94	(4.336.697,96)

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 6.684 miles de euros en el ejercicio frente a los 4.590 miles de euros del ejercicio anterior.

19.1) Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2025 los conforman principalmente: (i) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 2.737 miles de euros (2.255 miles de euros en 2024); (ii) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión que mantiene el Grupo por importe de 116 miles de euros (542 miles de euros en 2024); (iii) 2.611 miles de euros por la prestación de servicios hoteleros (1.993 miles de euros en 2024) y (iv) los servicios por gestión de cooperativas de viviendas hasta su traspaso a “*inversiones en sociedades por el método de la participación*” por importe de 1.220 miles de euros.

19.2) Aprovisionamientos:

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo el consumo de suministros y control de los recursos que necesita El Grupo para el desarrollo de su actividad



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

empresarial por importe acumulado de 397 miles de euros al cierre del periodo el 31 de diciembre de 2025, dentro de este importe están reconocidos los deterioros de valor registrados sobre el epígrafe de existencias por importe de 169 miles de euros (100 miles de euros de exceso de deterioro de valor en 2024).

19.3) Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

La pérdida de valor neto de los activos registrados durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido calculadas en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills-Aguirre Newman y CORE.XP para aquellos activos que componen el inmovilizado material. El deterioro neto registrado al cierre del periodo el 31 de diciembre de 2025 asciende a 811 miles de euros.

Adicionalmente el registro de la operación de permuta del Hotel Posidonia ha supuesto el reconocimiento de una pérdida por importe de 165 miles de euros.

19.4) Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 el Grupo Nyesa ha registrado un ingreso tras la venta de 118 participaciones sociales de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. por la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor contable neto de los activos y pasivos de la sociedad en la fecha de pérdida de control, estos efectos han supuesto el registro de un ingreso por importe de 546 miles de euros.

19.5) Otros resultados

A continuación, se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación, a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos		
Resoluciones de contratos	78	-
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	657	461
Otros	-	-
Total, Ingresos	735	461
Gastos		
Sanciones varias y recargos	(82)	(202)
Provisiones por responsabilidades	-	(598)
Total, Pagos	(82)	(800)
Otros Resultados	653	(339)

Los ingresos registrados durante el ejercicio 2025 sobre el epígrafe de “otros resultados” se corresponden con la baja de dos provisiones frente a terceros por posibles responsabilidades tras



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 han dado 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.

En relación con los ingresos por regularización de contratos, se corresponden con regularizaciones de saldos frente a terceros derivado de la baja del bien de inversión denominado las Torres de Hércules.

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 por importe de 82 miles de euros, se corresponde con multa y sanciones por incumplimientos frente a diferentes organismos públicos.

Los Ingresos registrados durante el ejercicio 2024 sobre el epígrafe de “*otros resultados*” se corresponden:

- El registro de un exceso sobre una provisión por responsabilidades frente a terceros derivado de un acuerdo de rescisión sobre un contrato de arrendamiento para la enajenación del activo denominado centro deportivo La Garena por el cual la indemnización reconocida por rescisión anticipada del contrato de arrendamiento vigente se valora al cierre del periodo en 700 miles de euros, frente a los 950 miles de euros de valoración inicial.
- El registro de una reversión sobre una provisión frente a terceros derivado de una situación pre-litigiosa la cual no se llevó a término valorada en 150 miles de euros frente a la hoy mercantil “*Torre de lago Inversiones, S.L.*” como consecuencia de la cesión de unas obligaciones de pagos por comisiones de gestión en la concesión de un contrato de línea de capital frente a GEM CAPITAL.
- El registro de una reversión sobre una provisión por responsabilidades frente a terceros por importe de 61 miles de euros.

En relación a los gastos extraordinarios registrados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 800 miles de euros se corresponden:

- El Grupo ha reconocido gastos por sanciones y recargos por importe acumulado de 202 miles de euros.

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- El Grupo ha reconocido gastos por responsabilidades frente a terceros por importe acumulado de 598 miles de euros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:

A continuación, se muestra la composición del “*resultado antes de impuestos*” a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en miles de euros)	31.12.2025	31.12.2024
+ Ingresos financieros	3.534	10
- Gastos financieros	(2.464)	(1.419)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(250)	--
+/- Diferencias de cambios	--	--
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	90	--
= RESULTADOS FINANCIEROS	910	(1.409)

El resultado financiero del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 910 miles de euros de beneficio financiero y a 1.409 miles de euros de pérdida respectivamente.

El resultado financiero del ejercicio 2025 se debe principalmente:

- Al diferencial financiero registrado sobre dos ampliaciones de capital no dinerarias por compensación de créditos por un importe en su conjunto de 24.667 miles de euros y la diferencia entre el valor razonable de los instrumentos de patrimonio entregados y el valor razonable de los créditos cancelados, el registro de ambas ampliaciones de capital ha generado un diferencial financiero positivo por importe de 1.118 miles de euros.
- Al diferencial financiero positivo en la operación de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules por importe de 990 miles de euros.
- Los intereses devengados por los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad matriz por importe de 506 miles de euros de gasto financiero.
- Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recaía sobre el activo denominado las Torres del Hércules por importe de 155 miles de euros hasta su desinversión en la operación de dación en pago.
- Los intereses devengados frente a partes vinculadas por importe de 150 miles de euros.
- Los intereses devengados sobre el resto de la deuda del Grupo Consolidado por importe conjunto de 388 miles de euros.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

EL resultado financiero del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se debió principalmente, (i) a los efectos financieros por la espera de la deuda concursal por importe de 456 miles de euros, (ii) intereses devengados sobre el préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre las Torres del Hércules tras los efectos del incremento del Euribor por importe de 591 miles de euros, (iii) otros gastos por intereses devengados sobre préstamos de garantía hipotecaria sobre otros bienes de inversión por importe de 234 miles de euros y (iv) intereses con partes vinculadas por importe de 136 miles de euros.

20.1) Variación de valor razonable en instrumentos financieros:

El Grupo Nyesa ha registrado un deterioro de valor sobre préstamos y otras cuentas a cobrar por importe de 250 miles de euros, importe que se corresponde con las cuotas impagadas sobre un calendario de pagos por la compra de cesiones de deudas de la mercantil Lenzatay, S.L.

20.2) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 el Grupo Nyesa ha registrado un ingreso por venta de 118 participaciones sociales de Henara Gestora Global, S.L. la diferencia entre el valor razonable en libros y el precio de venta ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 90 miles de euros.

20.3) Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación.

El resultado del ejercicio 2025 sobre las inversiones contabilizadas por el método de la participación por importe de 1.093 miles de euros de pérdida se compone por el registro de un resultado negativo atribuido al Grupo Consolidado por importe de 76 miles de euros y el registro de un deterioro de valor sobre los instrumentos de patrimonio de la sociedad Sierra Nevada, S.A. por un importe de 1.017 miles de euros, como consecuencia de la recepción del informe de valoración sobre el valor razonable al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 de los instrumentos de patrimonio de la sociedad Sierra Nevada, S.A. emitido en fecha 24 de febrero de 2026 por la sociedad Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A.

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a fecha de 31 de diciembre de 2025, 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 2025 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

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

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

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros						
31.12.2025	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Área Prest. Serv. Hoteleros	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.220.000,00	115.976,85	2.611.209,96	2.736.881,00	-	6.684.067,81
Otros Ingresos de Explotación	69.544,19	-	-	-	-	69.544,19
Total, Ingresos de la Explotación	1.289.544,19	115.976,85	2.611.209,96	2.736.881,00	-	6.753.612,00
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(169.050,49)	-	(120.302,28)	(107.744,00)	-	(397.096,77)
Gastos de personal	-	-	(606.478,17)	(1.339.172,00)	(902.324,82)	(2.847.974,99)
Otros gastos de explotación	(69.670,79)	-	(892.532,70)	(1.263.566,00)	(975.958,42)	(3.201.727,91)
Dotación a la amortización	-	-	(221.371,97)	-	(186,67)	(221.558,64)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(136.103,39)	-	-	-	(136.103,39)
Resultado por la pérdida de control de participaciones de Eª consolidadas	-	-	-	-	545.937,88	545.937,88
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	33.999,98	93.662,71	-	127.662,69
Otros resultados	(1.265,59)	-	(1.312,49)	-	655.734,15	653.156,07
Total, Gastos de la Explotación	(239.986,87)	(136.103,39)	(1.807.997,63)	(2.616.819,29)	(676.797,88)	(5.477.705,06)
Resultado de Explotación	1.049.557,32	(20.126,54)	803.212,33	120.061,71	(676.797,88)	1.275.906,94
Ingresos Financieros	-	989.856,00	-	6.424,00	2.537.610,54	3.533.890,54
Gastos Financieros	-	(154.987,00)	(224.324,38)	(16.106,00)	(2.068.515,83)	(2.463.933,21)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	-	-	-	-	(250.000,00)	(250.000,00)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	89.639,52	89.639,52
Resultado Financiero	-	834.869,00	(224.324,38)	(9.682,00)	308.734,23	909.596,85
Participación en el rdo. ejercicio Eª asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	(1.093.482,22)	(1.093.482,22)
Resultados antes de Impuestos	1.049.557,32	814.742,46	578.887,95	110.379,71	(1.461.545,87)	1.092.021,57
Activos del segmento	5.480.843,83	2.260.000,00	13.140.000,00	5.617.829,38	23.589.217,86	50.087.891,07
Pasivos del segmento	(827.500,00)	(1.776.000,00)	(3.487.806,74)	(1.181.435,00)	(23.609.331,94)	(30.882.073,68)

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoria ejercidos por Moore Ibérica de Auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos preliminares para la revisión de Cuentas Anuales Individual

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2025 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					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	5	--	5	5
Responsable de departamento	2	5	7	2	4	6
Técnicos	3	13	16	4	11	15
Auxiliares	21	30	51	16	30	46
Total	26	53	79	22	50	72

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

El único hecho posterior significativo desde el cierre a 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados se dio el 23 de febrero de 2026, fecha en la que la Sociedad publicó mediante Información Privilegiada (IP) que LDA CAPITAL EUROPE, S.L. había suscrito un primer tramo de bonos, en el marco del acuerdo formalizado el 29 de mayo de 2025 para la emisión de bonos convertibles en acciones. Dicha primera suscripción tuvo lugar en los siguientes términos:

- Importe del Primer Tramo: sesenta (60) bonos por un importe de seiscientos mil euros (600.000 €).
- Tipo de interés: Los bonos no devengarán intereses.
- Conversión de los Bonos: Cada bono dará derecho a LDA a convertirlo en acciones ordinarias nuevas de la Sociedad.
- Vencimiento de los Bonos: veinticuatro meses (24).
- Precio de conversión: 90% del VWAP medio durante el período de fijación de precios, es decir, durante los quince (15) días bursátiles previos a la fecha de conversión.
- Destino de los fondos: capital circulante para fortalecer el plan de negocio de la Sociedad y potenciar su nueva rama de negocio enfocada a los créditos de CO2.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2025



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 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 ejercicio 2025 esta Área Patrimonial ha estado conformada por: (i) oficinas, locales y plazas de garaje en renta en las Torres de Hércules hasta su desinversión en marzo de 2025; (ii) el activo hotelero Hotel Posidonia hasta su desinversión en junio de 2025 y (iii) la finca para eventos denominada Venta Reyes, en Chinchón.

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

Área de Prestación de servicios hoteleros: El Grupo Nyesa, en el ánimo de la diversificación y de cara a minimizar riesgos, está poniendo en valor la idea de “corporación” para la incorporación de nuevas líneas de negocio. En el primer trimestre de 2025 el Grupo Nyesa amplió su área de prestación de servicios hoteleros con el establecimiento denominado Hotel Cala Real (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones).



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Esta incorporación marca un nuevo paso estratégico hacia la expansión de su portfolio y la mejora de su oferta en el sector turístico, alineándose con las tendencias del mercado y las necesidades de los consumidores.

1.1.- Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2025 la actividad del grupo se ha focalizado en España, Costa Rica y Rusia. En este periodo las principales fuentes de ingresos del Grupo han provenido de: (i) rentas obtenidas por arrendamientos de la cartera de bienes de inversión por importe de 2.853 miles de euros, (ii) 2.611 miles de euros derivado de los ingresos obtenidos por la prestación de servicios hoteleros, y (iii) ingresos provenientes de la gestión de cooperativas por importe de 1.220 miles de euros hasta el traspaso de la sociedad Henara Gestora Global, S.L. a *“inversiones en sociedades por el método de la participación”*.

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 6.684 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de los ingresos sobre el área de Prestación de servicios hoteleros y los ingresos provenientes de la cartera de bienes de inversión tanto nacional como internacional.

Los gastos de estructura para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se sitúan en 6.668 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 2.848 miles de euros (incluidas las remuneraciones del Consejo de Administración del Grupo).

Por otro lado, el movimiento del valor razonable sobre la cartera inmobiliaria del Grupo Consolidado registrado durante el ejercicio 2025, así como las operaciones de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules y la operación de permuta sobre el activo denominado Hotel Posidonia ha supuesto una pérdida sobre el resultado operativo por importe de 330 miles de euros en su conjunto.

Adicionalmente a lo anterior, la clasificación de la sociedad dependiente Henara Gestora Global, S.L. a *“inversiones en sociedades por el método de la participación”* ha supuesto el reconocimiento de un ingreso operativo por importe de 546 miles de euros sobre el epígrafe de *“resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas”*.

Todas estas operaciones han supuesto un resultado de la explotación para el ejercicio 2025 por importe de 1.275 miles de euros de beneficios frente a los 4.337 miles de euros de pérdida del ejercicio anterior.

El diferencial financiero neto del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 910 miles de euros de beneficio, fundamentalmente se debe, (i) al diferencial financiero registrado sobre dos ampliaciones de capital no dinerarias por compensación de créditos por un importe en su conjunto de 24.667 miles de euros y la diferencia entre el valor razonable de los instrumentos de patrimonio entregados y el valor razonable de los créditos cancelados, el registro de ambas ampliaciones de capital ha generado un diferencial financiero positivo por importe de 1.118 miles



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

de euros. (ii) al diferencial financiero positivo en la operación de dación en pago sobre el activo denominado las Torres de Hércules por importe de 990 miles de euros, (iii) los intereses devengados por los efectos de espera del Convenio de Acreedores de la Sociedad Matriz por importe de 506 miles de euros de gasto financiero (iv) los intereses devengados frente a partes vinculadas por importe de 150 miles de euros y (v) intereses devengados sobre el resto de préstamos por importe de 538 miles de euros.

Por todo lo anterior, el resultado Global consolidado al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 330 miles de euros de beneficio y 5.940 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

2. Evolución previsible de los negocios

- **Área Inmobiliaria**

La tendencia del mercado inmobiliario español en el ejercicio 2026 mantendrá una dinámica positiva con matices. La previsión es que los precios de la vivienda aumenten más de un 7% en 2026 (un ritmo por tanto más moderado que en 2025, ejercicio en el que subió un 7,3%), la combinación de una oferta muy limitada (por falta de suelo finalista y altos costes de construcción) y una demanda todavía fuerte seguirá impulsando el sector. Además, se espera que la estabilización de los tipos de interés y la mejora del empleo continúen sosteniendo la actividad inmobiliaria.

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

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

- **Área Patrimonial**

En lo que respecta a la actividad Patrimonial, la demanda de oficinas en España se concentrará una vez más en ubicaciones prime, donde la escasez de oferta de calidad seguirá tensionando las rentas. La creciente preferencia por espacios flexibles y tecnológicamente avanzados impulsarán la rehabilitación de edificios obsoletos hacia estándares ESG. La digitalización y la IA incrementarán la necesidad de entornos colaborativos y conectados.

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

- **Área Internacional**

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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**

España continuará liderando en 2026 la inversión hotelera en Europa, junto con Italia y Francia. En este entorno, el Grupo Nyesa está incurso en el reacondicionamiento del establecimiento hotelero denominado Cala Real (categoría 3 estrellas y 89 habitaciones) situado en el municipio de Águilas (38.000 habitantes aproximadamente), provincia de Murcia.

- **Nuevas líneas de negocio (créditos CO2)**

El Grupo Nyesa ha dado un nuevo impulso a su política de diversificación con la adquisición en 2025 de un 11% del capital social de la mercantil Sierra Nevada, S.A., sociedad comprometida con la restauración ecológica y la generación de rentabilidad financiera mediante innovadores proyectos de reforestación (www.forestmakers.com).

El modelo de negocio de Sierra Nevada, S.A. une la sostenibilidad ambiental con la inversión rentable, enfocándose en la captura de carbono y la comercialización de créditos de CO², y ha afianzado su posición como referente en el mercado europeo de créditos de carbono con más de 3 millones de créditos de CO² preinscritos ante el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO).

La estrategia de la Sociedad en esta nueva área es un retorno de la inversión por una doble vía: (i) la suscripción de un compromiso de comercialización con Sierra Nevada, S.A. de fecha 1 de septiembre de 2025, para la adquisición por parte de la Sociedad de un cupo de 50.000 créditos CO² anuales, durante un plazo de cuatro años, para su comercialización directa por parte de la Sociedad a partir del tercer trimestre de 2026; y (ii) por la vía del dividendo, habida cuenta la condición de socio en Sierra Nevada, S.A.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el ejercicio 2025, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

CUENTA DE RESULTADOS		
Euros	31.12.2025	31.12.2024
Importe Neto de la cifra de negocio	6.684.067,81	4.590.408,44
Resultado de la explotación	1.275.906,95	(4.336.697,96)
Resultados financieros	909.596,85	(1.409.348,00)
Resultado neto	329.988,80	(5.940.341,15)

a. Resultado de Explotación

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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		31.12.2025	31.12.2024
+	Importe neto de la cifra de negocio	6.684.067,81	4.590.408,44
+/-	Otros ingresos de la explotación	69.544,19	243.989,21
+/-	INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	6.753.612,00	4.834.397,65
-	Variación de existencias de producto terminado o en curso	-	-
-	Aprovisionamientos	(397.096,77)	(431.710,12)
+/-	Gastos de personal	(2.847.974,99)	(2.340.055,66)
-	Otros gastos de explotación	(3.201.727,91)	(2.412.182,53)
+/-	Dotación a la amortización	(221.558,64)	(118.400,25)
+/-	Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(136.103,39)	392.683,30
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	545.937,88	-
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	127.662,69	(3.922.013,30)
+/-	Otros resultados	653.156,07	(339.417,05)
	GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	(5.477.705,06)	(9.171.095,61)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.275.906,94	(4.336.697,96)

b. Resultado financiero

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		Dic-25	Dic-24
+	Ingresos financieros	3.533.891	9.776
-	Gastos financieros	(2.463.933)	(1.419.079)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(250.000)	--
+/-	Diferencias de cambio	-	(45)
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	89.640	--
=	RESULTADO FINANCIEROS	909.597	(1.409.348)

Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2025	Var. % 2025 - 2024	Var. 2025 – 2024	Ejercicio 2024
Deuda financiera no corriente	6.716.371,03	6%	422.129,68	6.294.241,35
Deuda financiera corriente	11.206.925,00	(108%)	(13.007.557,40)	23.282.922,49
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	17.923.296,03	(51%)	(12.585.427,72)	29.577.163,84
Tesorería y equivalentes	98.724,19	(4%)	(3.547,00)	102.271,19
TOTAL, DEUDA FINANCIERA NETA	17.824.571,84	(27%)	(12.581.880,72)	29.474.892,65

La variación registrada sobre “*las deudas financieras no corrientes*” viene motivada principalmente por la compra del hotel Cala Real gravado con condición resolutoria, el incremento registrado es consecuencia de los vencimientos a largo plazo por importe de 1.100 miles de euros frente a la mercantil Pablo Rica 11, S.L.

La variación registrada sobre “*las deudas financieras corrientes*” viene motivada principalmente por dos hitos:

- 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 las deudas asociadas con el bien garantizado entre la que se destacan.
- La baja por riesgos de facturas descontadas pendientes de pago sobre un contrato de factoring con recurso para el descuento de facturas emitidas por la filial Ejido Hotel S.A. al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones por los acuerdos de adjudicación de servicios por importe de 1.616 miles de euros.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

▪ Riesgos de la posibilidad de liquidación.

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

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

En este contexto, el Grupo Nyesa ha clasificado a corto plazo la cuota correspondiente al primer vencimiento de deuda concursal ordinaria por importe 844 miles de euros, cuyo vencimiento y pago se establece para el próximo 18 de mayo de 2026.

La deuda concursal registrada por el Grupo Nyesa al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 11.774 miles de euros (12.092 miles de euros en 2024) con la clasificación que se muestra en el siguiente cuadro:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	-	205.217,93	165.107,21
Deuda con entidades de crédito	-	6.742.984,87	62.190,88
Deudas con Administraciones Públicas	2.768.049,40	980.129,55	334.956,95
Empresas del grupo y asociadas	-	148.396,42	567,97
Provisiones	-	366.532,84	-
Total	2.768.049,40	8.443.261,61	562.823,01

El Plan de Pagos actualizado es el siguiente:

Euros	mes 12 18/05/2022	mes 24 18/05/2023	mes 36 18/05/2024	mes 48 18/05/2025	mes 60 18/05/2026
Créditos privilegiados	-	-	1.384.025	1.384.025	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	844.363
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
TOTAL, PAGOS	-	-	1.384.025	1.384.025	844.363
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
Euros	mes 72 18/05/2027	mes 84 18/05/2028	mes 96 18/05/2029	mes 108 18/05/2030	mes 120 18/05/2031
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.110.908
Créditos subordinados	-	-	-	-	562.823
TOTAL, PAGOS	844.363	1.266.545	1.266.545	2.110.908	2.673.731
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a 31 de diciembre de 2025 ascienden 21 miles de euros de créditos contra la masa frente a diferentes organismos públicos.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

La deuda del Grupo a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados que se encuentra vencida e impagada asciende a 11.105 miles de euros cuyo desglose se presenta a continuación:

- Deuda concursal con privilegio general frente a administraciones públicas: 2.768 miles de euros.
- Deudas vencidas y exigibles fuera del Convenio de Acreedores de la sociedad matriz por importe de 8.337 miles de euros, el detalle de los créditos más relevantes a la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados principalmente son los siguientes:
 1. Deudas frente a entidades de créditos por préstamos hipotecarios vencidos y exigibles por importe de 288 miles de euros. A este respecto, la Sociedad viene trabajando en la búsqueda de una solución mediante la cancelación por pago en el primer trimestre de 2026.
 2. Deudas frente a la AEAT, TGSS y otros organismos públicos excluyendo la deuda proveniente del proceso concursal de la Sociedad Matriz por importe de 516 miles de euros.
 3. Deudas frente a acreedores financieros por deudas con garantía hipotecaria sobre el activo denominado Venta Reyes por importe de 1.776 miles de euros.
 4. Deudas frente a acreedores y proveedores corrientes por importe de 379 miles de euros.
 5. Deuda con partes vinculadas por importe de 5.378 miles de euros.

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

Por último cabe mencionar la gestión por parte de los Órganos de Administración para la capitalización parcial de la deuda vencida y exigible mediante la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos vencidos y exigibles por un importe máximo de disposición de 5.311 miles de euros programada para el primer semestre de 2026.

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

El fondo de maniobra del Grupo es negativo al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 en 4.756 miles de euros y 18.155 miles de euros negativos 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.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

Como se indicó en el apartado anterior, la gestión del Consejo de Administración para la ejecución de una ampliación de capital por compensación de créditos por un importe máximo de 5.311 miles de euros tendrá un impacto positivo sobre el fondo de maniobra al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 en la misma cantidad que los créditos que finalmente se acojan a la propuesta de capitalización.

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

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

Análisis volatilidad Acciones (NYSE) Nyesa Valores Corporación, S.A.				
	2022	2023	2024	2025
Volatilidad	63,17%	41,85%	70,96%	87,66%

5. Investigación y Desarrollo

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

6. Acciones propias

La Sociedad no posee autocartera al 31 de diciembre de 2025.

7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación, se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Número de personas					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	5	5	--	5	5
Responsable de departamento	2	5	7	2	4	6
Técnicos	3	13	16	4	11	15
Auxiliares	21	30	51	16	30	46
Total	26	53	79	22	50	72

8. Medio ambiente

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

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	31.12.2025	31.12.2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	289	504
Ratio de operaciones pagadas	126	163
Ratio de op. pendientes de pago	984	604
Importe (euros)		Importe (euros)
Total, Pagos realizados	14.253.499	819.329
Total, Pagos pendientes	800.732	3.905.007



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025
de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 26 de febrero de 2026, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 31 de diciembre de 2025 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