



DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA
Enero – Marzo 2020





DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA PRIMER TRIMESTRE 2020

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante la “Sociedad”) es una sociedad española con su domicilio social en la calle Príncipe de Vergara 109, 7ª derecha de Madrid. Se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual, cuyas acciones cotizan en Bolsa desde el año 1989.

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

El perímetro de Consolidación del Grupo Nyesa a 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

| SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-03-2020 | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|---|--------------------|
| Denominación | Domicilio | Actividad | Auditada | % de participación |
| NYESA VALORES CORPORACION S.A. | Madrid | Promoción Inmobiliaria | BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens | |
| MARMA, S.A. | Moscú (Rusia) | Promoción Inmobiliaria | Crowe CRS | 98,12% |
| NYESA REAL ESTATE, S.L.U. | Madrid | Promoción Inmobiliaria | No | 100,00% |
| NYESA EXPANSION S.L.U. | Madrid | Promoción Inmobiliaria | No | 100,00% |
| NYESA COSTA RICA, S.A. | San José (Costa Rica) | Promoción Inmobiliaria | No | 100,00% |

Durante los primeros tres primeros meses de 2020 no se ha reconocido ninguna variación en el perímetro de consolidación de Nyesa.

Por otro lado, en el ejercicio 2019, tras acuerdo de fusión inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 17 de septiembre de 2019 entre la Sociedad y su filial subsidiaria, Nyesa Genérica, S.L.U., en dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2019, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por la sociedad absorbida se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Los efectos en el patrimonio de esta fusión fue el que se muestra a continuación:



| | Importe |
|--|-----------------|
| Patrimonio neto incorporado Nyesa Genérica, S.L.U. | (33.254.321,08) |
| Por el efecto deterioro de créditos cruzados | 30.570.406,14 |
| Por la incorporación a valor razonable de activos | 2.683.914,94 |
| Total Efecto en el Patrimonio | - |

La operación realizada no ha dio lugar a Fondo de Comercio alguno.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 66 empleados.

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

1. Covid 19: impacto actual y potencial

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión continuada de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. En este sentido, se han activado planes de contingencia que han permitido la continuidad de la actividad de la Sociedad, intentando en la medida de lo posible mantener una cierta normalidad en el desempeño de su actividad.

En el ámbito nacional comercial, el ritmo de ventas de inmuebles se ha visto frenado tras la entrada en vigor del estado de alarma, y las expectativas de ventas a corto plazo todavía se prevén inciertas y de difícil predicción.

En el ámbito Internacional, los efectos provocados por el COVID-19 está generando retrasos en las posibles operaciones corporativas tanto en Costa Rica como Moscú (Rusia).

Respecto a la cartera de bienes de inversión, también se ha visto afectada por la situación derivada del COVID-19, especialmente por las medidas establecidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que introdujo la aplicación automática de moratorias o reducciones en las rentas arrendaticias en el caso de grandes tenedores, condición que cumple la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad adoptó una política comercial con sus inquilinos de locales de negocio con la intención de buscar soluciones proporcionadas y equilibradas para ambas partes, reduciendo con ello la litigiosidad y velando por una estrategia comercial a largo plazo.



En materia de seguridad, así como en la continuidad del desempeño profesional, la Sociedad ha organizado su equipo profesional en trabajo en remoto, manteniendo únicamente el trabajo presencial para aquellas tareas que han sido indispensables.

El Grupo mantiene un firme compromiso con la seguridad de las personas, siendo una de nuestras principales prioridades, con el fin de mitigar la capacidad de propagación del Coronavirus para nuestros clientes, retailers, proveedores y nuestro equipo de profesionales, implantando medidas para evitar la propagación del virus, como labores de desinfección y limpieza continuadas, así como directrices de afluencias y de accesos a los centros de trabajos.

Los efectos provocados sobre el mercado inmobiliario a causa de la crisis sanitaria del COVID 19, ha supuesto la paralización del mercado de oficinas y retail generando una incertidumbre a corto y medio plazo.

La Dirección del Grupo está valorando, más allá de los efectos macroeconómicos provocados por esta crisis sanitaria, una visión del sector a largo plazo, con unos nuevos planteamientos sobre el espacio, sus relaciones y productos inmobiliarios, para impulsar un Plan de Negocio acorde a los nuevos requisitos a los que se enfrenta el sector y la economía.

2. Evolución del negocio

El Grupo ha continuado con el desarrollo de su actividad en el sector inmobiliario y se encuentra inmerso en un proceso de lanzamiento de nuevos negocios en relación con sus tres áreas de actividad: inmobiliaria, patrimonial e internacional al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial inmobiliario.

A este respecto, en los primeros tres meses del ejercicio 2020 el Grupo ya ha ejecutado operaciones y alcanzado acuerdos cuya ejecución espera aumentar tanto su cifra de negocio como sus resultados de explotación en los próximos años.

Adicionalmente y tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación del Convenio de Acreedores con la finalidad de acompañar la capacidad de generación de flujos de cajas positivos suficientes para atender tanto la deuda concursal como el resto de las obligaciones de pago contraídas en el marco de la reorientación estratégica llevada a cabo en el ejercicio 2020 y siguientes.

Sobre estas premisas, se ha dado inicio una ronda de consultas con los acreedores más significativos con el objeto de negociar las adhesiones suficientes para la aprobación de dicha propuesta de modificación del Convenio de Acreedores y del Plan de Viabilidad que lo acompañará.



Área Inmobiliaria

La actual tendencia en el mercado inmobiliario español con diferentes previsiones sobre tendencia del precio de la vivienda, considera que nos encontramos en una fase de estabilización, con un nivel de producción por debajo de las necesidades de mercado, y con un precio de mercado lejos de su niveles más altos de 2007. Por otro lado, los efectos del COVID-19 han congelado la actividad económica durante varios meses y han generado un aumento sobre la cifra del desempleo. El contexto macroeconómico indica que el sector puede experimentar una cierta desaceleración y se encuentra en un periodo de indefinición.

En este entorno, el Grupo sigue desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios, que le reporta ingresos recurrentes provenientes de la gestión y comercialización de activos propios y de terceros.

Área Patrimonial

El Área Patrimonial ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo, habiendo llegado a tener en propiedad una importante cartera de hoteles, residencias, centros comerciales y centros de negocio, así como importantes acuerdos con operadores de prestigio en el mercado terciario como Meliá Hotels International, Intercontinental Hotels and Resort, Accor Hotels o Mapfre.

Aprovechando la dilatada experiencia en esta área de negocio a lo largo de los últimos 20 años, la Sociedad y su Grupo están analizando numerosas operaciones al objeto de incorporar a su proyecto empresarial, socios, inversores y proyectos inmobiliarios que (i) contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio, (ii) refuercen su patrimonio y (iii) generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.

Durante los tres primeros meses del ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, naves industriales, residencias y locales. La potenciación de esta área negocio puede apreciarse con la adquisición el pasado 27 de diciembre de 2019 de un lote de 202 viviendas destinadas para el alquiler por un importe total de 26.178.621,23 euros y la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamientos en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de los Barrios.

Área Internacional

En fecha 18 de marzo de 2020 la Sociedad informo a través de su filial costarricense Nyesa Costa Rica, S.A. la formalización de la venta de las fincas sitas en la provincia de Puntarenas, Costa Rica, de una extensión aproximada de 82 hectáreas, y que conformaban el proyecto denominado hasta la fecha Gran Resort La Roca por un importe total de 3.474 miles de euros.

Por otro lado, el Consejo de Administración en sesión celebrada el día 19 de junio de 2020 y dada la imposibilidad de comenzar el desarrollo inmediato del Proyecto Narvskaja, ha traspasado a inversiones inmobiliarias el valor neto del activo por importe de 12.859 miles de euros.



En consecuencia, en la actualidad cuenta con los siguientes proyectos inmobiliarios internacionales:

- **Narvskaia (Rusia)**

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

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

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m², sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tantos residenciales como hoteleros. Respecto a este proyecto se está trabajando en una doble vía: (i) bien el desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa; (ii) bien la desinversión.

La zona residencial ha sido valorada en 16.733 miles de euros y la zona hotelera en 10.990 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 27.823 miles de euros según informe de valoración de Savills Aguirre Newman y Tecnitasa con una tasa de descuento aplicada es del 20% a 31 de diciembre de 2019.

3. Balance de situación consolidado

3.1. Activo

(En miles de euros)

| ACTIVO | 31/03/2020 | 31/12/2019 | Variación % |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Otros activos intangibles | 10 | 0 | 100% |
| Inmovilizado material | 5 | 3 | 66% |
| Inversiones inmobiliarias | 58.922 | 58.984 | 0% |
| Activos financieros no corrientes | 128 | 127 | 0% |
| Activos por impuestos diferidos | 425 | 415 | 2% |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 59.490 | 59.529 | 0% |
| Existencias | 13.880 | 18.052 | -23% |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.345 | 404 | 233% |
| Otros activos financieros corrientes | 351 | 60 | 486% |
| Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 30 | 170 | -82% |
| Otros activos corrientes | 386 | 105 | 269% |
| Efectivos y otros medios líquidos equivalentes | 1.930 | 330 | 485% |
| ACTIVOS CORRIENTES | 17.921 | 19.120 | -6,27% |
| TOTAL ACTIVO | 77.411 | 78.649 | -1,57% |

Existencias

La variación registrada sobre el epígrafe de existencias del Grupo por importe de 941 miles de euros con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2019 trae causa principalmente en la formalización de la venta de las fincas sitas en la provincia de Puntarenas, Costa Rica, de una extensión aproximada de 82 hectáreas, y que conformaban el proyecto denominado hasta la fecha Gran Resort La Roca por un importe total de 3.474 miles de euros. El resultado consolidado de esta operación asciende a 385 miles de euros de pérdida.

Adicionalmente la Sociedad ha comercializado en España entregas de 6 fincas registrales y tiene comprometidas 15 fincas registrales pendientes de escriturar.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El incremento registrado sobre esta rúbrica del balance de situación consolidado con respecto al saldo acumulado al cierre del ejercicio 2019 viene justificado por el diferimiento de saldo pendiente de cobro sobre la operación de venta en Costa Rica, cuya fecha de vencimiento, fue marzo de 2020.

3.2. Pasivo

(En miles de euros)

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 31/03/2020 | 31/12/2019 | Variación % |
|--|---------------|---------------|---------------|
| PATRIMONIO NETO | - 34.433 | - 35.212 | -2% |
| Deudas con entidades de crédito | 31.395 | 29.620 | 6% |
| Otros pasivos financieros | 24.811 | 24.662 | 1% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 2.325 | 2.325 | 0% |
| Provisiones | 7.745 | 7.584 | 2% |
| Otros pasivos no corrientes | 909 | 891 | 2% |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 67.184 | 65.082 | 3,23% |
| Deudas con entidades de crédito | 19.643 | 19.726 | 0% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 7.541 | 10.236 | -26% |
| Otros pasivos financieros | 5.178 | 5.063 | 2% |
| Provisiones | 8.092 | 9.308 | -13% |
| Otros pasivos corrientes | 4.206 | 4.446 | -5% |
| PASIVOS CORRIENTES | 44.660 | 48.779 | -8,44% |
| TOTAL PASIVO | 77.411 | 78.649 | -1,57% |

Evolución de la deuda financiera

La variación registrada en los tres primeros meses del ejercicio 2020 sobre la deuda financiera neta del Grupo Consolidado viene motivada por dos conceptos:

- Un incremento, por importe de 645 miles de euros, por los efectos financieros de la espera registrados derivado de la evolución de la deuda concursal reconocida en balance de situación hasta la fecha de su vencimiento.
- Un decremento por la cancelación de la carga hipotecaria que recaía sobre los terrenos entregados en la operación de compra venta de terrenos en Costa Rica.

3.3. Patrimonio Neto

(En miles de euros)

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 31/03/2020 | 31/12/2019 | Variación % |
|--|-----------------|-----------------|-------------|
| Capital | 40.515 | 40.515 | 0% |
| Prima de Emisión | 75.759 | 75.759 | 0% |
| Reservas | - 158.532 | - 103.262 | 54% |
| Del ejercicio | - 720 | - 55.188 | -99% |
| Menos: Valores propios | - | - | 100% |
| Otros ajustes por valoración | 7.818 | 7.054 | 11% |
| PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE | - 35.161 | - 35.939 | -2% |
| Intereses minoritarios | 728 | 728 | 0% |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | - 34.433 | - 35.212 | -2% |

El Patrimonio Neto del Grupo a 31 de marzo de 2020 asciende a 34.433 miles de euros negativos, frente a los 35.212 miles de euros negativos a los que ascendía a cierre del ejercicio anterior.

Capital

Al cierre a 31 de marzo de 2020, el capital social de la Sociedad ascendía a 40.515 miles de euros, representado por 2.700.973.216 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 579.215.990 acciones (las correspondientes a la ampliación de capital mediante aportación del activo denominado “Torres de Hércules”) están pendientes de admisión a cotización.

Prima de emisión

Al cierre a 31 de marzo de 2020, la prima de emisión asciende a la cantidad de 75.759 miles de euros.

4. Cuenta de Resultados Consolidada

4.1.- Resultado de Explotación

| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 31/03/2020 | 31/12/2019 | Variación % |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Importe neto de la cifra de negocio | 4.467 | 5.716 | -22% |
| Otros ingresos de la explotación | 46 | 164 | -72% |
| INGRESOS DE LA EXPLOTACION | 4.512 | 5.880 | -23% |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | - 13.515 | - 3.712 | 264% |
| Aprovisionamientos | 8.731 | - 10.907 | -180% |
| Gastos de personal | - 505 | - 4.049 | -88% |
| Otros gastos de explotación | 803 | - 1.563 | -151% |
| Dotación a la amortización | 90 | - 2 | -5317% |
| Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | - 164 | - 51.022 | -100% |
| Otros resultados | 44 | 4.006 | -99% |
| GASTOS DE LA EXPLOTACION | - 4.517 | - 67.248 | -93% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | - 5 | - 61.368 | -100% |

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020 la actividad del grupo se ha centrado en la gestión de sus proyectos nacionales, firmando acuerdos de colaboración para la gestión y comercialización de carteras de activos inmobiliarios propias y de terceros. En este periodo el Grupo ha entregado 6 unidades inmobiliarias finalista y ha formalizado 3 nuevos contratos de arrendamiento en el ámbito nacional.

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios para Grupo Nyesa de 4.512 miles de euros frente a los 5.880 miles de euros del ejercicio anterior.



El margen bruto del primer trimestre del ejercicio 2020 es negativo por importe de 5 miles de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 61.368 miles de euros.

Los Gastos de explotación asciende a 4.517 miles de euros frente a los 67.248 del ejercicio anterior.

A continuación, se analizan y comparan las principales partidas que componen el resultado de explotación:

Ingresos de explotación

A 31 de marzo de 2020, los ingresos de explotación los conforman principalmente, (i) la formalización de la venta de las fincas sitas en la provincia de Puntarenas, Costa Rica, por un importe total de 3.474 miles de euros (ii) la comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 364 miles de euros. (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 455 miles de euros (iii) la actividad de gestión de activos inmobiliarios de terceros e ingresos por arrendamientos por importe de 216 miles de euros.

Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, al 31 de marzo de 2020 el saldo registrado por importe de 13.515 miles de euros representa el coste de venta de las existencias entregadas en el primer trimestre de 2020.

Aprovisionamientos

A 31 de marzo de 2020, el saldo registrado bajo el epígrafe de “Aprovisionamientos” por importe de 8.731 miles de euros, corresponde principalmente con la corrección valorativa aplicada sobre las existencias entregadas en el ámbito Resort La Roca de Costa Rica, S.A. por la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica.

4.2.- Resultado Financiero

(En miles de euros)

| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 31/03/2020 | 31/12/2019 | Variación % |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Ingresos financieros | - | 273 | -100% |
| Gastos financieros | 709 | - 3.160 | -122% |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | - | 8 | -100% |
| RESULTADO FINANCIERO | - 709 | - 2.895 | -76% |

El resultado financiero del primer trimestre de 2020 asciende a un saldo negativo de 709 miles de euros, fundamentalmente, por los gastos financieros de la deuda concursal por los efectos financieros de la espera registrados hasta la fecha de su vencimiento.



5. NYESA en Bolsa

Cotización

En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad tras haber estado suspendida la cotización desde el 29 de septiembre de 2011.

A 31 de marzo de 2020 el capital social de la Sociedad ascendía a 40.515 miles de euros, representado por 2.700.973.216 de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona en el mercado continuo español con el ticker NYE, y 579.215.990 acciones están pendientes de admisión a cotización

Accionariado

A fecha 31 de marzo de 2020, según consta en la CNMV, la estructura de accionistas es la siguiente:

| Accionista | Nº Acciones | % Participación |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| OLAF Y RUBÍ, S.L. | 579.215.990 | 21,44% |
| GRUPO GABER | 371.413.497 | 13,75% |
| GRUPO EL DAROV | 168.763.092 | 6,25% |
| FANUMCEO, S.L. | 159.356.047 | 5,90% |
| GRUPO BARTIBAS | 93.584.231 | 3,46% |
| NYESA (Autocartera) | 72.880.831 | 2,70% |
| FREE FLOAT | 1.255.759.528 | 46,49% |
| | 2.700.973.216 | 100,00% |

Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 está representado por 6 personas, 1 mujer y 5 varones.

6. Disclaimer.

Este documento ha sido elaborado por la Sociedad, únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2020.



La Presentación y la información contenida en la Presentación no podrán ser reproducidas, usadas, distribuidas o publicadas, en su totalidad o en parte, en ningún supuesto, salvo en lo que respecta a la información extraída de la Presentación y utilizada para la elaboración de informes de analistas de conformidad con la normativa aplicable. El incumplimiento de este deber puede suponer una infracción de la legislación aplicable en materia de mercado de valores y de su infracción se pueden derivar responsabilidades civiles, administrativas o penales.

La información y cuales quiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.