



**DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA**  
**Enero – septiembre 2020**





## DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA TERCER TRIMESTRE 2020

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Nyesa”) es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, calle Príncipe de Vergara, número 109, 7º derecha, que fue constituida en 1950 y 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 Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 65 empleados.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad 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. Consecuentemente, La Sociedad 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.

Las acciones de la Sociedad ascienden a 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 y 579.215.990 acciones están pendientes de admisión a cotización.

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

El perímetro de Consolidación del Grupo Nyesa a 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30-09-2020				
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P. Voore Stephens Iberia de auditoria S.L	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Promoción Inmobiliaria	Crowed Audit Rusia	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 nueve meses del ejercicio 2020 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa.



Durante el ejercicio terminado 2019 el único cambio en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa vino motivado por el acuerdo fusión entre Nyesa Genérica, S.L.U. (Sociedad absorbida) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (Sociedad absorbente) los cuales aprobaron, redactaron y suscribieron el proyecto común de fusión que fue publicado tanto en la página web corporativa ([www.nyesa.com](http://www.nyesa.com)) el 31 de julio de 2019 como en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del 9 de agosto de 2019. El citado proyecto de absorción fue debidamente depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de septiembre de 2019. En consecuencia, la sociedad absorbida Nyesa Genérica, S.L.U quedó excluida del perímetro de Consolidación de la Sociedad tras la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Manuel Hernández Antolín, de fecha 18 de octubre de 2019, con el número 4.408 de su protocolo, calificada en fecha 2 de enero de 2020, pero con fecha de inscripción 4 de noviembre de 2019 de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil.

Adicionalmente en relación con el ejercicio terminado 2019, cabe mencionar que la sociedad filial Marma adquirió autocartera por la cantidad del 0,33% del capital social suscrito. En consecuencia, el porcentaje de control de los accionistas minoritarios sufrió una variación en la misma cantidad.

## **1. Evolución del negocio**

Durante los primeros nueve meses del ejercicio de 2020, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, si bien, cabe precisar que en fecha 25 de septiembre de 2020 fue presentado y registrado en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, una propuesta de modificación del convenio de acreedores de la Sociedad (en adelante la “Propuesta de Modificación del Convenio”), 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.

La Propuesta de Modificación del Convenio fue admitida a trámite por parte del Juzgado Mercantil de Zaragoza el 21 de octubre de 2020, y con posterioridad, el 14 de diciembre se presentó un escrito solicitando al citado Juzgado una ampliación al plazo límite para formalizar las adhesiones o votos a la propuesta de Convenio, del 20 de diciembre al 20 de enero de 2021 para la formulación de adhesiones/oposiciones, del cual se dio traslado a las partes personadas en el concurso, por lo que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios el precitado auto todavía no puede considerarse ratificado. En cuanto se reciba la correspondiente resolución del Juzgado será comunicada a los mercados mediante la publicación de una Información Privilegiada.

A este respecto, la Propuesta de Modificación del Convenio contempla la ejecución una operación corporativa consistente en una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante



aportación no dineraria de un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante los primeros nueve meses del ejercicio 2020:

#### Área Inmobiliaria

Si bien como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español, durante los últimos años el Grupo ha centrado su actividad en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros, durante el ejercicio 2020 la Dirección del Grupo ha mantenido una búsqueda activa y un seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia, forjada durante más de 30 años, en la promoción inmobiliaria.

Los ingresos devengados sobre esta área de negocio se fundamentan principalmente en comisiones de venta, servicios prestados por la gestión de activos de terceros, y en la actividad de gestión de activos inmobiliarios terminados propios.

#### 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 han continuado analizando durante el ejercicio 2020 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 nueve primeros meses del ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, naves industriales, residencias y locales.

#### Área Internacional

Cabe mencionar, 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 una serie de 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 Narvskaaia, traspaso 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 activos 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)**

El activo lo constituye una parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m2, sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros. Respecto a este proyecto se está trabajando en una doble vía: (i) bien el desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa; (ii) bien la desinversión. La zona residencial ha sido valorada en 16.733 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.

**2. Balance de situación consolidado**

**2.1 Activo**

(En miles de euros)

ACTIVO	30/09/2020	31/12/2019	Variación %
Otros activos intangibles	8	-	100%
Inmovilizado material	5	3	96%
Inversiones inmobiliarias	58.984	58.984	0%
Activos financieros no corrientes	137	127	8%
Activos por impuestos diferidos	388	415	-7%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>59.522</b>	<b>59.529</b>	<b>0%</b>
Existencias	13.283	18.052	-26%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.372	404	240%
Otros activos financieros corrientes	40	60	-34%
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	165	170	-3%
Otros activos corrientes	59	105	-44%
Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	1.153	330	250%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>16.072</b>	<b>19.120</b>	<b>-15,94%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>75.595</b>	<b>78.649</b>	<b>-3,88%</b>

### ***Inversiones inmobiliarias***

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de septiembre de 2020 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m <sup>2</sup> / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	611	--	6,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	95	--		n/a	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	112	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Torres de Hércules	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamientos		19.128	-16.350		n/a	DFC
Cartera Cajamar	202 inmuebles		26.178	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaya	Naves de uso industrial	30.943 m2	12.859	--	n/a	13.00%	DFC

### ***Existencias***

La variación neta registrada sobre el epígrafe de existencias del Grupo por importe de 4.503 miles de euros de valor neto, con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2019 trae causa principalmente:

- La formalización de la venta en marzo de 2020 de una serie de 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", el resultado consolidado de esta operación asciende a 385 miles de euros de pérdida.
- Por las existencias entregadas de activos comercializados de la denominada Cartera Laino en los primeros nueve meses.

### ***Deudores y otras cuentas a cobrar***

El aumento registrado sobre la rúbrica de "deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" trae causa en el saldo pendiente de cobro y diferido a marzo de 2021 por la operación de compraventa de parcelas en Costa Rica (Resort La Roca).

## 2.2 Pasivo

(En miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2020	31/12/2019	Variación %
<b>PATRIMONIO NETO</b>	- 35.210	- 35.212	0%
Deudas con entidades de crédito	32.069	29.620	8%
Otros pasivos financieros	24.602	24.662	0%
Pasivos por impuestos diferidos	2.325	2.325	0%
Provisiones	8.067	7.584	6%
Otros pasivos no corrientes	944	891	6%
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>68.007</b>	<b>65.082</b>	<b>4,49%</b>
Deudas con entidades de crédito	19.726	19.726	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.068	10.236	-31%
Otros pasivos financieros	3.761	5.063	-26%
Provisiones	8.090	9.308	-13%
Otros pasivos corrientes	4.153	4.446	-7%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>42.797</b>	<b>48.779</b>	<b>-12,26%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>75.593</b>	<b>78.649</b>	<b>-3,89%</b>

### *Evolución de la deuda financiera*

El incremento registrado sobre epígrafe de deudas con entidades de crédito registrada durante los nueve primeros meses del ejercicio 2020 trae causa en:

- Disposición adicional del préstamo hipotecario sobre el activo “Torres de Hércules” por importe de 1.553 miles de euros, para el pago de impuestos y registros de la cartera de activos inmobiliarios en renta adquirida a Cajamar a finales del ejercicio 2019.
- Un incremento derivado de la reversión de las esperas del Convenio de Acreedores de la Sociedad por importe de 951 miles de euros.

### *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

El principal decremento registrado en los primeros nueve meses del ejercicio 2020 sobre el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar” viene motivado por la cancelación de deuda con acreedores locales en Costa Rica, tras el registro de la operación de venta de las parcelas del denominado proyecto “Resort La Roca”

## 2.3 Patrimonio Neto

(En miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2020	31/12/2019	Variación %
Capital	40.515	40.515	0%
Prima de Emisión	75.759	75.759	0%
Reservas	- 158.529	- 103.262	54%
Del ejercicio	- 911	- 55.188	-98%
Menos: Valores propios	-	-	100%
Otros ajustes por valoración	7.227	7.054	2%
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>- 35.940</b>	<b>- 35.939</b>	<b>0%</b>
Intereses minoritarios	730	728	0%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>- 35.210</b>	<b>- 35.212</b>	<b>0%</b>

El Patrimonio Neto del Grupo a 30 de septiembre de 2020 asciende a 35.156 miles de euros negativos, frente a los 32.212 miles de euros negativos a los que ascendía a cierre del ejercicio anterior.

A este respecto, resulta necesario destacar que el Patrimonio Neto de la Sociedad a 30 de septiembre de 2020 asciende a 11.554 miles de euros negativos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), la Sociedad se encontraría en causa de disolución si no fuera por lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *"Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...]. Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación ( art. 142.2 LC )."*

Sin perjuicio de la cobertura que brinda la precitada jurisprudencia del alto tribunal, la Sociedad considera esencial revertir esta situación, potenciando su patrimonio con la entrada de nuevos activos inmobiliarios que conlleve la ampliación y diversificación de su cartera, y a la par favorezca el cumplimiento de su Plan de Negocio con mayores garantías. Con este objetivo, en el marco de la Propuesta de Modificación de Convenio se han alcanzado diversos acuerdos para llevar a cabo, en las condiciones que se recogen en dicha propuesta, una ampliación de capital en la Sociedad mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios.





### ***Capital***

Al cierre al 30 de septiembre de 2020, el capital social de la Sociedad asciende 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 están pendientes de admisión a cotización.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad están realizando las gestiones necesarias para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Cabe destacar que, dado que las últimas acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital por aportación de las Torres de Hércules superaron el 20% del volumen de valores de la Sociedad ya admitidos a cotización, existe la obligación de elaborar, aprobar y publicar un folleto en el que actualmente se está trabajando. La Sociedad comunicará oportunamente al mercado a través del correspondiente hecho relevante la fecha prevista para la contratación efectiva de las nuevas acciones en el momento en que se culminen las referidas gestiones.

En el marco de esta nota, cabe recordar la existencia de un contrato de línea de capital suscrito entre La Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS, en virtud de cual, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para la suscripción de uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 74 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022, si bien es condición necesaria para la realización de disposiciones con cargo a esta línea de capital que la cotización de la acción sea siempre superior al valor nominal, esto es, 0,015 euros.

### ***Prima de emisión***

Al cierre al 30 de septiembre de 2020 el saldo acumulado asciende a 75.759 miles de euros. La prima de emisión se considera de libre disposición.

### ***Acciones Propias***

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene concedida por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2016 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales liquidez a la acción de la Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2020 la Sociedad no posee acciones propias en autocartera.

### 3. Cuenta de Resultados Consolidada

#### 3.1. Resultado de Explotación

(En miles de euros)

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	30/09/2020	31/12/2019	Variación %
Importe neto de la cifra de negocio	5.887	5.716	3%
Otros ingresos de la explotación	131	164	-20%
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>6.018</b>	<b>5.880</b>	<b>2%</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	- 12.972	- 3.712	249%
Aprovisionamientos	8.917	- 10.907	-182%
Gastos de personal	- 1.397	- 4.049	-65%
Otros gastos de explotación	- 465	- 1.563	-70%
Dotación a la amortización	- 3	- 2	85%
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	- 223	- 51.022	-100%
Otros resultados	665	4.006	-83%
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>- 5.266</b>	<b>- 67.248</b>	<b>-92%</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>752</b>	<b>61.368</b>	<b>-101%</b>

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2020, la cifra de negocios del Grupo ha aumentado en más de un 2% respecto a la cifra de negocio del ejercicio anterior. Esta diferencia viene motivada por el aumento de escrituraciones de la Cartera Laino frente al periodo comparado.

Los Ingresos de explotación del Grupo Consolidado del ejercicio 2020 lo conforman principalmente:

- (i) Comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 889 miles de euros correspondientes a 15 fincas registrales.
- (ii) Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del activo inmobiliario Narva Loft por importe de 1.174 miles de euros.
- (iii) Ingresos por cuotas de arrendamientos por importe de 571 miles de euros.
- (iv) Venta de parcelas del denominado proyecto "Resort La Roca" por importe de 3.253 miles de euros al tipo de cambio de septiembre 2020.

No obstante lo anterior, el resultado de explotación del Grupo es 771 miles de euros a 30 de septiembre de 2020.

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

#### **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 30 de septiembre de 2020 el saldo registrado por importe de 12.972 miles de euros representa el coste de

venta de las existencias entregadas en la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica.

### **Aprovisionamientos**

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo registrado bajo el epígrafe de “Aprovisionamientos” por importe de 9.094 miles de euros, corresponde principalmente con el registro de los deterioros aplicados en la venta del ámbito “Gran Resort La Roca”.

### **Gastos de personal**

La disminución registrada en este epígrafe de la cuenta de resultado durante los nueve primeros meses del ejercicio 2020 con respecto al saldo acumulado del periodo anterior, se explica por el impacto que supuso en el ejercicio 2019 las indemnizaciones a la Alta Dirección por valor de 2.905 miles de euros, como consecuencia de la suscripción de un Pacto Parasocial con la sociedad Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr, Ivanov y Sr. Samodurov en fecha 15 de febrero de 2019 por el cual, entre otros aspectos, acordaron sustituir al anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo.

### **Otros resultados**

Durante los nueve primeros meses de ejercicio 2020 los ingresos más significativos registrados en el epígrafe “Otros resultados” viene motivados por el ingreso reconocido en la filial Nyesa Costa Rica, S.A. por la devolución de un depósito judicial en garantía de importe de 700 miles de dólares americanos.

En cuanto a los gastos más significativos en el epígrafe de “Otros resultados” el Grupo ha registrado gastos por multa, sanciones y recargos por importe de 10 miles de euros.

## **3.2. Resultado Financiero**

(En miles de euros)

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	30/09/2020	31/12/2019	Variación %
Ingresos financieros	198	273	-27%
Gastos financieros	1.816	3.160	-157%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	8	-100%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>- 1.618</b>	<b>- 2.895</b>	<b>-44%</b>

La actividad del Grupo hace que su resultado financiero este compuesto, básicamente, por los gastos financieros. A este respecto, la ausencia de reconocimiento de intereses en la deuda acogida al Convenio de Acreedores de la Sociedad, hace previsible que en los próximos años éstos se vean limitados al efecto derivado de la actualización de la espera prevista en el Convenio de Acreedores de la Sociedad.



El resultado financiero de los nueve primeros meses del ejercicio 2020 asciende a un saldo negativo de 1.618 miles de euros, se debe fundamentalmente como se ha dicho anteriormente a los efectos financieros de la espera registrados sobre la deuda concursal de la Sociedad.

#### **4. COVID-19: IMPACTO ACTUAL Y POTENCIAL**

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad sigue 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 vio 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.

Respecto a la cartera de bienes de inversión, también se mantiene 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, intentando acompasar el nivel presencial con el grado de afección de la pandemia.

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, tales 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.



Las consecuencias derivadas del COVID-19 se han evaluado y no requieren un ajuste en los Estados Financieros Intermedios. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo siguen afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización y de los costes asociados al ciclo de comercialización. Si bien, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa de las ya indicadas con anterioridad.

## 5. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de la Sociedad a 30 de septiembre de 2020 asciende a 67.437 miles de euros con el siguiente detalle según su categoría:

- Deuda concursal con privilegio especial por importe de 15.576 miles de euros (conviene precisar que a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros esta deuda con privilegio especial a minorado en 4.588 miles de euros, como consecuencia de una dación para pago formalizada con la SAREB en fecha 10 de noviembre de 2020).
- Deuda concursal con privilegio general por importe de 3.325 miles de euros.
- Deuda concursal ordinaria por importe de 39.372 miles de euros (conviene precisar que a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros esta deuda concursal ordinaria ha aumentado en 1.239 miles de euros, como consecuencia de una dación para pago formalizada con la SAREB en fecha 10 de noviembre de 2020).
- Deuda concursal subordinada por importe de 9.164 miles de euros.

El Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (el "RDL 16/2020") habilita al *"concurtido a presentar propuesta de modificación del convenio que se encuentre en periodo de cumplimiento"*, en este entorno, el Consejo de Administración del Grupo Nyesa ha elaborado y presentado la Propuesta de Modificación de Convenio que, además de las proposiciones de quita (solo prevista para los créditos con privilegio que se adhieran a la propuesta) y espera o capitalización que contiene, incluye como contenido del convenio para favorecer la viabilidad de la Sociedad y el restablecimiento de su equilibrio patrimonial, una ampliación de capital por dos vías: (i) mediante aportación no dineraria consistente en un importante lote de activos inmobiliarios, y (ii) mediante capitalización de créditos contra la masa.

Si bien la Propuesta de Modificación Convenio de Acreedores se encuentra en curso de tramitación a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, en el caso de que dicha propuesta resulte aprobada, el Plan de Pagos será en su caso el siguiente:



(Euros)	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48	mes 60
Créditos privilegiados	-	-	-	1.542.858	1.542.858
Créditos ordinarios	-	-	-	-	- 4.402.679
Créditos subordinados	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PAGOS</b>	-	-	-	<b>1.542.858</b>	<b>- 2.859.821</b>
Créditos privilegiados	-	-	50%	50%	-
Créditos ordinarios	-	-	-	-	10%
Créditos subordinados	-	-	-	-	-

	mes 72	mes 84	mes 96	mes 108	mes 120
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	4.402.679	6.604.018	6.604.018	11.006.697	11.006.697
Créditos subordinados	-	-	-	-	1.406.029
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>4.402.679</b>	<b>6.604.018</b>	<b>6.604.018</b>	<b>11.006.697</b>	<b>12.412.725</b>
Créditos privilegiados	-	-	-	-	-
Créditos ordinarios	10%	15%	15%	25%	25%
Créditos subordinados	-	-	-	-	100%

**NOTA 1.** Si bien los porcentajes contenidos en el anterior detalle son los definitivos, el importe derivado de los mismos podrá variar en función de la evolución de la alternativa de capitalización de créditos.

**NOTA 2.** Se han considerado como créditos ordinarios los créditos privilegiados bancarios, debido al valor de los activos que los garantizan, motivos por los cuales pasarán casi en su totalidad a ser créditos ordinarios.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios ascienden a 3.175 miles de euros, los cuales se encuentran vencidos y son exigibles.

## 6. NYESA en Bolsa

### *Cotización*

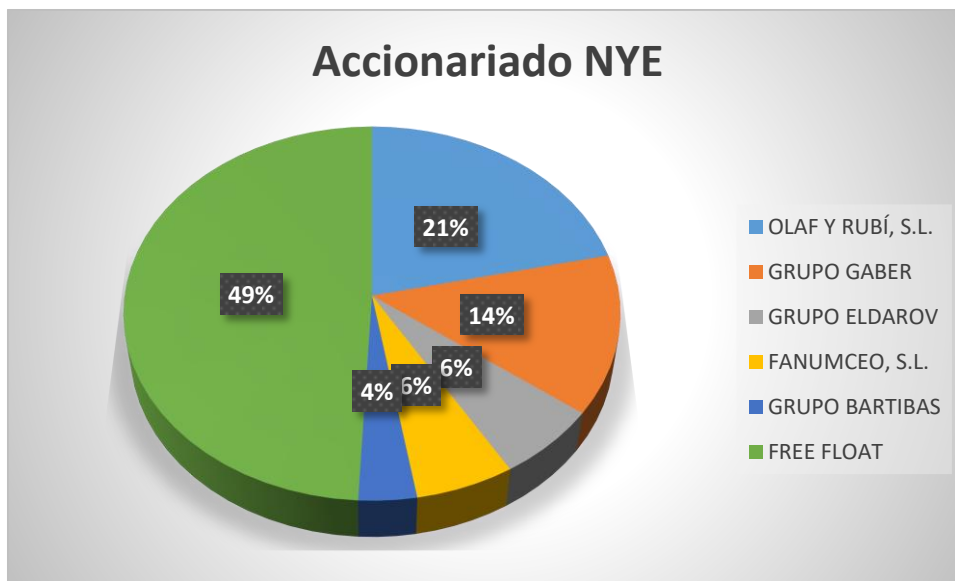
En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad tras haber estado suspendida la cotización desde el 29 de septiembre de 2011. Tal y como se anunció en el expediente de levantamiento de la suspensión, el largo periodo de tiempo de suspensión de la cotización, así como el levantamiento de la cotización al precio del último día de cotización, 0,17 euros/acción, provocó una gran volatilidad de precios tras la reanudación de la cotización. Se confía en que la aprobación de la Propuesta de Modificación del Convenio así como la evolución y cumplimiento del Plan de Negocio, se materialicen en un progresivo aumento del valor de cotización de la acción.

A 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020, según consta en la CNMV, la estructura de accionistas es la siguiente:



### ***Composición del Consejo de Administración***

No ha habido cambios en la composición del Consejo de Administración durante el ejercicio 2020 que se mantiene al 30 de septiembre de 2020 compuesto por 6 personas: 1 mujer y 5 hombres.