



DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA
Enero – Septiembre 2019





DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA TERCER TRIMESTRE 2019

Nyesa Valores Corporación, S.A. 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.

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.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 68 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. 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.

Las acciones de la Sociedad Dominante 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 2019 es el siguiente:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30-09-2018				
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P. Moore Stephens	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Promoción Inmobiliaria	Russel Bedford	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 GENERICA, 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 2019 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa, si bien cabe mencionar, en fecha 28 de junio de 2019, los órganos de administración de Nyesa Genérica, S.L.U. (la “Sociedad Absorbida”) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (la “Sociedad Absorbente” y junto con la Sociedad Absorbida, las “Sociedades a Fusionar”) aprobaron, redactaron y suscribieron el proyecto común de fusión por absorción de la citada sociedad (el “Proyecto de Fusión”), presentado a depósito en el Registro Mercantil de Madrid. Dicha fusión fue elevada a público mediante escritura autorizada ante notario el 18 de octubre de 2019, si bien, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios todavía no se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, y por tanto no puede considerarse la operación ejecutada.

Los principales cambios en el perímetro de consolidación reconocidos en el ejercicio 2018 fueron los siguientes:

- (a) Marma, S.A., sociedad de nacionalidad rusa participada en un 98,12% por Nyesa, tras la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 16 de enero de 2018.
- (b) Nyesa Real Estate, S.L.U., sociedad de nacionalidad española participada al 100%, tras su constitución en fecha 16 de junio de 2018.
- (c) Astra, S.A., sociedad de nacionalidad andorrana y participada al 50%, fue excluida del perímetro de consolidación tras su extinción y reparto de su haber social.

1. Evolución del negocio

Tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad en fecha 22 de enero de 2018, hito imprescindible de su Plan de Viabilidad, el Grupo ha continuado normalmente con el desarrollo de su actividad en el sector inmobiliario y se encuentra inmerso en un proceso 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 continuación se resume la actividad desarrollada durante los primeros nueve meses del ejercicio 2019.

Área Inmobiliaria

Durante el ejercicio 2019 la compañía ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros. No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios



terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual, abandonando el negocio tradicional de la promoción inmobiliaria.

En esta área cabe mencionar la incorporación en el presente ejercicio del denominado Proyecto Laino, que tiene presencia en ocho comunidades autónomas (Castilla-La Mancha, Castilla-León, Extremadura, Cantabria, Murcia, Madrid, Comunidad Valenciana y Andalucía) y está integrado por un conjunto de 176 viviendas. Suponen más de 20.000 m² construidos materializados en tipologías residenciales tanto de unifamiliares como de pisos o apartamentos.

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 el ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas y locales propios. La potenciación de esta área negocio puede apreciarse con la reciente incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado "Torres de Hércules" sito en el municipio gaditano de los Barrios.

Área Internacional

En la actualidad el Grupo Nyesa cuenta con los siguientes proyectos inmobiliarios internacionales:

- **Narva Loft**

Proyecto de reurbanización que se ha rediseñado para obtener 8 mil m² de superficie edificable adicional, dando lugar en la actualidad a un complejo de edificios de más de 65 mil m² de superficie edificable de diferente tipología en Moscú, del que el Grupo tiene una participación mayoritaria del 98,12%, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más de 153.000 miles de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117.000 miles de euros.

El plan de rehabilitación conlleva la transformación del actual complejo en los siguientes edificios:

- Un complejo de 1125 unidades de lofts para la venta.
- Un hotel de cuatro estrellas y 100 habitaciones.



- Una zona comercial de unos 1.000 m2 de edificabilidad con tiendas, todo tipo de servicios y restaurantes.

- Más de 100 plazas de aparcamiento.

Todos los edificios proyectados conformarán un conjunto arquitectónico único con numerosos espacios comunes dentro de un recinto vigilado.

En la actualidad se está trabajando en una nueva concepción de negocio del proyecto Narva Loft con el objetivo de satisfacer las necesidades actuales y futuras del mercado moscovita, tanto en el alquiler y venta de locales comerciales, como en la compra/venta de viviendas residenciales, por lo que se están analizando diferentes propuestas de desarrollo, tanto con financiación propia como con financiación ajena, teniendo en consideración las últimas modificaciones en la legislación rusa.

- **Resort La Roca**

En fecha 13 de agosto de 2018, se formalizó la venta de parte de los terrenos que donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, por un importe de 24,5 millones de dólares americanos. Tal y como fue comunicado a los mercados, con esta operación de venta el Grupo pretendió el lanzamiento de los Proyectos que mantiene en Costa Rica, ya que supuso el levantamiento de la totalidad de las cargas hipotecarias que gravaban las principales fincas propiedad del Grupo en Costa Rica, lo que viabiliza la posibilidad del inicio de las actuaciones necesarias para su desarrollo inmediato.

Tras la mencionada venta, el Grupo sigue siendo propietario de un conjunto de fincas que conforman una superficie de 835.069 m2 con una edificabilidad de 5.000.000 de metros cuadrados, sin límite de densidad, con una orografía ideal para el desarrollo de diferentes sub-fases de apartamentos, con vistas al océano y a la selva, lo que la convierte en una zona de extrema belleza y muy bien ubicada con respecto a la capital del país, San José, y por tanto muy atractiva para el público local.

En la actualidad, se está trabajando en un proyecto para construir 2.150 unidades residenciales con una edificabilidad de 240.000 m2 aproximadamente. Si bien no se descarta desarrollar una primera fase como promoción directa y el resto del suelo urbanizarlo para su posterior venta como parcelas finalistas a terceros desarrolladores.

- **Finca La Playa**

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.

Tras el estudio de factibilidad realizado por JLL, se está trabajando con Dech Ingenieros, principal ingeniería de Cosa Rica, y el estudio de arquitectura local Zürcher, en el desarrollo de un hotel bajo los siguientes parámetros generales:

- Nº de habitaciones: 225.

- Tipo de hotel: 4* todo incluido.
- Tamaño habitación: 35 m2 por habitación.
- Metros construidos hotel: 16.000 m2.

En el resto de parcela se está trabajando en la posibilidad de (i) incorporar otra marca hotelera de primer nivel, de manera que se consiga generar un gran foco turístico en la zona con dos hoteles de playa de primer nivel o (ii) el desarrollo de un proyecto residencial y condominal ligado al Hotel.

A este respecto cabe mencionar que en fecha 24 de junio de 2019 mediante publicación de Hecho Relevante, la sociedad informó del acuerdo suscrito con el grupo hotelero Roxa que tiene por objeto fijar las bases para la colaboración de ambos grupos en relación con dos proyectos hoteleros internacionales, concretamente un hotel urbano en Moscú y un Resort vacacional en Costa Rica.

Grupo Roxa, operador hotelero con más de 30 años operando con hoteles en Mallorca, Cuba y República Dominicana, asumirá un porcentaje minoritario del coste de la construcción de ambos hoteles, sumado a la responsabilidad de la gestión, como muestra de su apuesta por los proyectos. La rama inmobiliaria del Grupo Roxa asumirá la inversión de la construcción mientras que la rama de hostelería, mejor conocida como la cadena Blau Hotels for Holidays, asumirá la gestión.

Balance de situación consolidado

3.1. Activo

(En miles de euros)

ACTIVO	30/09/2019	31/12/2018	Variación %
Inmovilizado material	1	2	-58%
Inversiones inmobiliarias	22.712	834	2623%
Activos financieros no corrientes	63	59	6%
Activos por impuestos diferidos	943	288	227%
ACTIVOS NO CORRIENTES	23.719	1.184	1903%
Existencias	87.666	85.137	3%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	721	1.143	-37%
Otros activos financieros corrientes	52	15	246%
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	168	150	12%
Otros activos corrientes	238	783	-70%
Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	350	1.985	-82%
ACTIVOS CORRIENTES	89.195	89.214	-0,02%
TOTAL ACTIVO	112.914	90.398	24,91%

Inversiones inmobiliarias

El incremento registrado durante los primeros nueve meses del 2019 corresponden con 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, tras inscripción en el Registro Mercantil de Madrid escritura de aumento de capital por aportación no dineraria otorgada el pasado día 5 de abril de 2019.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de septiembre de 2019 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Tasa descuento	Metodología / Comentarios
Angel Guimerà (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	591	7,00%	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	141	12,00%	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	100	Valor venta comparativo	Comparación
Torres de Hércules (Los Barrios)	Oficinas, locales comerciales y Plazas parking	92 oficinas, 2 locales y 144 plazas	21.880	Valor venta comparativo	Comparación

Existencias

La variación del saldo acumulado sobre el epígrafe de existencias con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2018 trae causa, principalmente, en:

- (i) Desinversión de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este” ámbito el Cañaverall por importe de 2.870 miles de euros
- (ii) La adquisición a Liberbank de un lote de 176 viviendas de diferente tipología de activos inmobiliarios finalistas que en su conjunto superan los 20.000 metros cuadrados de superficie construida por importe de 5,8 millones euros registrado sobre la rúbrica de Obra terminada.

Deudores y otras cuentas a cobrar

El saldo registrado al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente con los saldos pendientes de cobro de operaciones comerciales, los cuales se encuentran no vencidos.

Pasivo

(En miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2019	31/12/2018	Variación %
PATRIMONIO NETO	18.074	1.252	1344%
Deudas con entidades de crédito	14.580	17.276	-16%
Otros pasivos financieros	14.293	10.842	32%
Pasivos por impuestos diferidos	11.955	11.955	0%
Provisiones	7.746	9.225	-16%
Otros pasivos no corrientes	874	947	-8%
PASIVOS NO CORRIENTES	49.448	50.244	-1,59%
Deudas con entidades de crédito	24.442	18.147	35%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.417	4.989	29%
Otros pasivos financieros	1.843	304	507%
Provisiones	8.092	11.179	-28%
Otros pasivos corrientes	4.599	4.283	7%
PASIVOS CORRIENTES	45.393	38.902	16,69%
TOTAL PASIVO	112.914	90.398	24,91%

Evolución de la deuda financiera

La variación de la deuda financiera del Grupo Consolidado registrada durante los nueve primeros meses del ejercicio 2019 trae causa en:

- Una disminución por importe de 1.054 miles de euros, correspondiente con el primer vencimiento de deuda concursal ordinaria cancelada.
- Un incremento derivado de la reversión de las esperas del Convenio de Acreedores de la sociedad Matriz por importe de 1.660 miles de euros.
- Un incremento por el reconocimiento de financiación con entidades de créditos asociados a la incorporación del activo denominado "Torres de Hércules" por importe de 4.591 miles de euros, si bien, está deuda de naturaleza hipotecaria tiene comprometida su cancelación por parte de la sociedad aportante del activo "Torres de Hércules".
- Un incremento de deuda financiera por compra de activos finalistas de un lote de 176 activos inmobiliarios adquiridos a Liberbank por importe de 5.824 miles de euros.

Pasivos financieros no corrientes y corrientes

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2019 la Sociedad matriz ha reclasificado 4.040 miles de euros de deuda concursal ordinaria de pasivos no corrientes a corrientes, dado su vencimiento el próximo mes de septiembre de 2020.

Pasivos por impuestos diferidos no corrientes

De acuerdo con lo previsto en la NIIF 3 en la contabilización de la incorporación de las acciones de Marma, S.A. se ha registrado como “Pasivos por impuestos diferidos” el efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de los activos adquiridos, por importe de 11.955 miles de euros a 30 de septiembre de 2019 como a 31 de diciembre de 2019.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El incremento de valor sobre el epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” corresponde principalmente con los créditos de acreeedores comerciales con deuda concursal ordinaria cuyo vencimiento se producirá en septiembre de 2020 (segundo plazo del convenio).

Adicionalmente, La Sociedad matriz clasifico a deuda corriente, los honorarios devengados por la Administración Concursal por importe de 2.853 miles de euros con fecha de vencimiento enero de 2020.

Patrimonio Neto

(En miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2019	31/12/2018	Variación %
Capital	40.515	31.826	27%
Prima de Emisión	75.759	67.071	13%
Reservas	- 98.088	- 50.863	93%
Del ejercicio	- 2.726	- 52.449	-95%
Menos: Valores propios	- 642	-	100%
Otros ajustes por valoración	2.348	4.762	-51%
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	17.165	347	4849%
Intereses minoritarios	909	905	0%
TOTAL PATRIMONIO NETO	18.074	1.252	1344%

El Patrimonio Neto del Grupo a 30 de septiembre de 2019 asciende a 18.074 miles de euros, frente a los 1.252 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 matriz a 30 de septiembre de 2019 asciende a 47.213 miles de euros.

Capital

En fecha 3 de junio de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, escritura notarial relativa al aumento de capital de Nyesa Valores Corporación, S.A. mediante aportación no dineraria de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios, por un importe nominal de 8.688.239,85 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 579.215.990 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,015 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 17.376.479,70 euros.

Al cierre al 30 de septiembre de 2019, el capital social de la Sociedad Matriz 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 matriz está 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 nuevas acciones emitidas superan 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. 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 80 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.

Por último, cabe mencionar la comunicación vía Hecho Relevante fechado el pasado 31 de octubre, por el cual se informó de la convocatoria de Junta General de Accionistas para la aprobación de un aumento del capital social mediante compensación de créditos por importe máximo de 87.187.254,13 euros, y en consecuencia sin derecho de suscripción preferente. El aumento de capital se realizará en su caso mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación, las acciones se emitirán a la par, es decir, por su



valor nominal y sin prima de emisión, a un precio de 0,015 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta. Esta propuesta de capitalización se justifica en un proceso de renegociación de la deuda tanto concursal como extra-concursal de la Sociedad, que tiene por finalidad una reducción de los pasivos con aquellos acreedores con los que la Sociedad acuerde compensar sus créditos a través de este aumento, lo cual permitirá: (i) abordar el nuevo plan estratégico y proseguir con el calendario previsto en el Convenio de Acreedores de la Sociedad para el pago de los créditos ordinarios con mayores garantías de éxito; y (ii) reforzar la estructura de capital y los ratios financieros de la Sociedad. La finalidad que se pretende es delegar en el Consejo de Administración la negociación con los titulares de créditos a compensar para la capitalización de los mismos, y para ello el punto de partida habrá de ser la aprobación por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad del aumento de capital.

Prima de emisión

Durante el ejercicio 2019, la ampliación de capital social mediante aportación de activos inmobiliarios (Torres de Hércules) elevada a público mediante escritura e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ha supuesto un aumento de la prima de emisión por importe de 8.688 miles de euros hasta alcanzar la cifra de 75.759 miles de euros al cierre de los presentes Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2019.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Acciones Propias

El Consejo de Administración de la Sociedad matriz 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 dominante.

Al 30 de septiembre de 2019 la sociedad matriz tiene reconocido un total de 4.130.452 acciones propias por importe de 642 miles de euros representativas del 0,0015% de capital social de la Sociedad matriz.

2. Cuenta de Resultados Consolidada

3.1. Resultado de Explotación

(En miles de euros)

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	30/09/2019	31/12/2018	Variación %
Importe neto de la cifra de negocio	5.073	22.183	-77%
Otros ingresos de la explotación	123	139	-11%
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	5.196	22.322	-77%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	- 3.596	- 43.937	-92%
Aprovisionamientos	- 1.915	- 12.172	-84%
Gastos de personal	- 3.521	- 1.733	103%
Otros gastos de explotación	- 1.054	- 1.304	-19%
Dotación a la amortización	- 1	- 55	-97%
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	- 98	- 10.788	-99%
Otros resultados	4.007	161	2393%
GASTOS DE LA EXPLOTACION	- 6.179	- 69.828	-91%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	- 983	- 47.507	-98%

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2019, la cifra de negocios del Grupo ha disminuido en más de un 77% respecto al ejercicio 2018. Esta diferencia viene motivada como consecuencia a la desinversión de parte de las parcelas donde se ubica el Proyecto Resort la Roca por importe de 21.164 miles de euros registrada en el ejercicio 2018. Por tanto, los datos no son comparables.

Los Ingresos de explotación del Grupo Consolidado del ejercicio 2019 lo conforman principalmente:

- (i) Comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 751 miles de euros correspondientes a 10 fincas registrales.
- (ii) Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft por importe de 1.339 miles de euros.
- (iii) Desinversión de suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este” ámbito el Cañaverál por importe de 2.870 miles de euros.

No obstante lo anterior, el resultado de explotación del Grupo es negativo en 983 miles de euros a 30 de septiembre de 2019.

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 2019 el saldo registrado por importe de 3.596 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 2019, el saldo registrado bajo el epígrafe de “*Aprovisionamientos*” por importe de 1.915 miles de euros, corresponde principalmente con el registro sobre la cuenta de resultados de los gastos preoperativos reconocidos en ejercicio anteriores sobre los ámbitos Resort La Roca y Finca la Playa de Nyesa Costa Rica, S.A.

Gastos de personal

El aumento en este epígrafe durante los nueve primeros meses del ejercicio 2019 trae causa en 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 del presente año por el cual, entre otros aspectos, acuerda sustituir al anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo. El impacto sobre las indemnizaciones de Alta Dirección registradas en el ejercicio 2019 ha supuesto un incremento de 2.095 miles de euros sobre esta rúbrica de la cuenta de resultados consolidados.

Resultados por enajenaciones de inmovilizado

El saldo reconocido en esta rúbrica de la cuenta de resultados consolidados no es significativo, si bien, en el ejercicio 2018, siguiendo un criterio de prudencia, se provisionó el 100% del “*Fondo de comercio*” surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. (NIIF 3. Combinaciones de Negocio). El “*Fondo de comercio*” surgió como consecuencia del registro en el epígrafe “*Pasivos por impuestos diferidos*” el efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de las acciones de Marma, S.A.

En aplicación de la mencionada normativa contable, el deterioro del “*Fondo de comercio*”, por importe de 10.829 miles de euros, se registró en el epígrafe “*Resultado por enajenaciones de inmovilizado*” de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 30 de septiembre de 2018.

Otros resultados

Durante los nueve primeros meses de ejercicio 2019 los ingresos más significativos registrados en el epígrafe “*Otros resultados*” viene motivados por los efectos de cancelación de avales entregados en garantía por transmisiones de activos inmobiliarios en sociedades del grupo fuera del perímetro de consolidación que ha supuesto el registro de un exceso de provisión por responsabilidades de importe 4.277 miles de euros.



En cuanto a los gastos más significativos en el epígrafe de “*Otros resultados*” destaca la actualización de provisiones por condenas de la pieza de calificación de concursos de acreedores de sociedades del grupo por importe de 258 miles de euros.

3.2. Resultado Financiero

(En miles de euros)

	30/09/2019	31/12/2019	Variación %
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros	176	23	680%
Gastos financieros	- 1.856	- 4.976	-63%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	- 8	67	-112%
RESULTADO FINANCIERO	- 1.688	- 4.886	-65%

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 Dominante, 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 2019 asciende a un saldo negativo de 1.688 miles de euros, se debe fundamentalmente a los efectos financieros de la espera registrados sobre la deuda concursal de la Sociedad Dominante.

3. NYESA en Bolsa

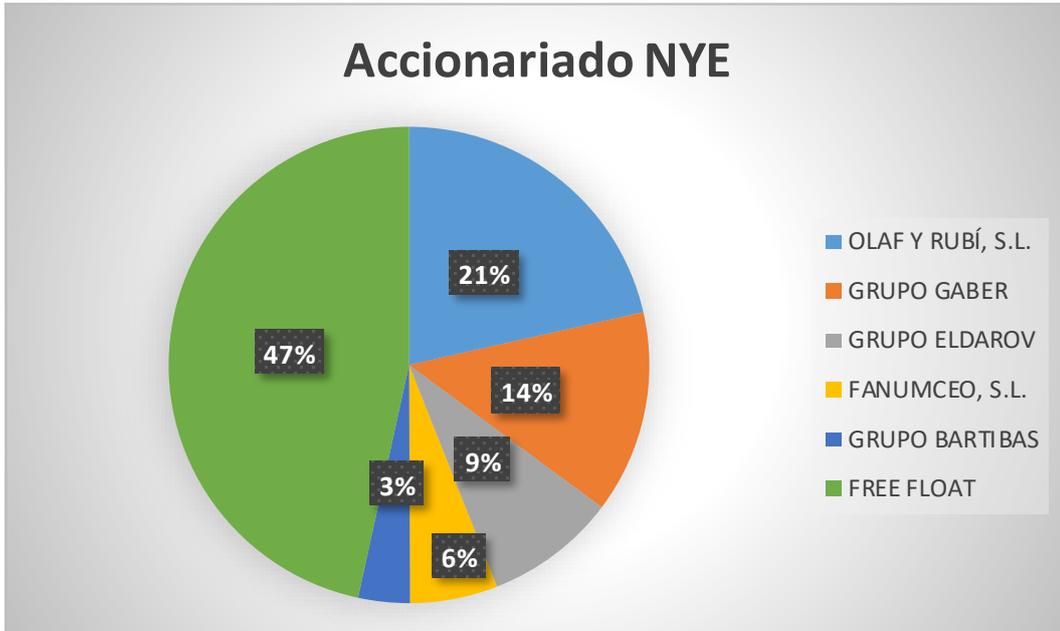
Cotización

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 evolución y cumplimiento del Plan de Negocio se materialice en un progresivo aumento del valor de cotización de la acción.

A 30 de septiembre de 2019 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 2019, según consta en la CNMV, la estructura de accionistas es la siguiente:



Composición del Consejo de Administración

En fecha 13 de septiembre de 2019, D. Alexander Samodurov comunicó su renuncia al cargo de Consejero, habiéndose procedido en idéntica fecha a formalizar la terminación de su relación laboral con la Sociedad.

Tras el cambio acontecido en la composición del Consejo de Administración durante el ejercicio 2019 y comunicados mediante Hecho relevante a la CNMV, el consejo de Administración de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019 está representado por 6 personas, 1 mujer y 5 varones.