



DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA
2º Semestre de 2019





NYSE 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 2019.



NYESA 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 2019.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

Estados de Situación Financiera Intermedia Consolidada al 31 de diciembre de 2019.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**



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



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2019 y 2018.

(Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2019	31.12.2018
I. Inmovilizado material	5	2.774,68	2.394,65
II. Inversiones inmobiliarias	6	46.124.678,42	832.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	9	126.990,33	59.427,55
VI. Inversiones aplicando el método de la participación		-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		415.118,13	288.115,86
IX. Otros activos no corrientes		-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		46.669.561,57	1.183.938,13
II, Existencias	7	69.102.704,27	85.136.968,18
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	404.051,79	1.143.432,45
III. Otros activos financieros corrientes	9	59.842,53	15.014,43
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		169.643,82	150.103,11
V. Otros activos corrientes		104.654,34	783.246,15
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	329.954,38	1.985.225,93
Subtotal activos corrientes		70.170.851,13	89.213.990,25
Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		70.170.851,13	89.213.990,25
TOTAL ACTIVO (A+B)		116.840.412,70	90.397.928,38

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018.

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	31.12.2019	31.12.2018
I. Capital	11.1	40.514.598,25	31.826.358,40
II. Prima de Emisión	11.2	75.759.094,91	67.070.855,06
III. Reservas	11.3	(103.262.167,81)	(50.962.791,91)
IV. Ganancias acumuladas	11.3	(24.635.821,88)	(52.449.434,42)
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		(24.635.821,88)	(52.449.434,42)
V. Menos: Valores propios	11.4	(816.265,31)	-
VII. Otros ajustes por valoración	11.5	7.053.765,27	4.761.824,39
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(5.386.796,57)	346.811,52
X. Intereses minoritarios	11.6	727.866,14	905.015,15
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(4.658.930,43)	1.251.826,67
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	10	29.619.830,24	17.275.931,03
III. Otros pasivos financieros	9	24.662.497,20	10.841.927,63
IV. Pasivos por impuestos diferidos		9.963.107,40	11.954.849,90
V. Provisiones	13	7.583.911,70	9.224.930,01
VI. Otros pasivos no corrientes	12	891.190,35	946.824,63
D) PASIVOS NO CORRIENTES		72.720.536,89	50.244.463,20
I. Derivados Pasivos		-	-
III. Deudas con entidades de crédito	10	19.725.569,46	18.146.680,26
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	10.235.756,62	4.989.375,94
V. Otros pasivos financieros	9	5.063.342,23	303.677,07
VII. Provisiones	13	9.308.462,70	11.178.505,20
VIII			
. Otros pasivos corrientes	9	4.445.675,23	4.302.400,04
Subtotal, pasivos corrientes		48.778.806,24	38.901.638,51
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
E) PASIVOS CORRIENTES		48.778.806,24	38.901.638,51
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		116.840.412,70	90.397.928,38

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2019	31.12.2018
+ Importe neto de la cifra de negocio	18.1	5.716.404,30	22.183.002,64
+/- Otros ingresos de la explotación	18.1	163.907,59	138.600,30
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		5.880.311,90	22.321.602,94
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	18.2	(3.711.999,70)	(43.936.844,68)
- Aprovisionamientos		(18.875.477,44)	(12.171.543,78)
- Gastos de personal		(4.048.989,35)	(1.733.429,93)
+/- Otros gastos de explotación		(1.562.847,01)	(1.304.201,91)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(1.720,54)	(55.211,60)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	18.3	(2.870.606,68)	(10.787.990,09)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	-	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas		-	-
+/- Otros resultados		4.006.353,72	160.733,57
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(27.065.286,99)	(68.828.488,42)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(21.184.975,10)	(47.506.885,48)
+ Ingresos financieros	18	273.001,32	22.613,69
- Gastos financieros	18	(3.160.414,39)	(4.976.192,90)
+/- Diferencias de cambio	18	-	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	18	(8.024,47)	67.099,55
= RESULTADO FINANCIERO		(2.895.437,54)	(4.886.479,66)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(24.080.412,64)	(52.393.365,14)
+/- Impuesto sobre beneficios		(552.134,44)	(60.237,59)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(24.632.547,07)	52.453.602,73)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(24.632.547,07)	(52.453.602,73)
+/- Intereses minoritarios	11.6	(3.274,81)	4.168,31
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(24.635.821,88)	(52.449.434,42)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(24.635.821,88)	(52.453.602,73)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		2.291.940,88	3.218.875,16
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	11.5	2.291.940,88	3.218.875,16
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 PERDIDAS 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)		(22.340.606,19)	(49.234.727,57)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(22.337.331,38)	(49.230.559,26)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(3.274,81)	4.168,31

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Nota 11.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 11.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Acciones propias (Nota 11.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 11.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2018	14.979.203,00	19.671.733,00	(50.179.917,00)	1.542.949,00	-	-	(13.986.032,00)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	14.310.194,00	2.094.097,00	-	1.901,00	(12.214.196,00)
II. Operaciones con socios y propietarios	15.644.102,00	46.476.781,00	-	-	-	905.381,00	63.026.264,00
Aumentos / (Reducciones) de capital	15.644.102,00	46.476.781,00	-	-	-	905.381,00	63.026.264,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	268.589,00	-	-	-	(268.589,00)
Otras variaciones	-	-	268.589,00	-	-	-	(268.589,00)
Saldo al 30 de junio de 2018	30.623.305,00	66.148.514,00	(64.758.700,00)	3.637.046,00	-	907.282,00	36.557.447,00
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2019	31.826.358,40	67.070.855,06	(103.312.226,33)	4.761.824,39	-	905.015,15	1.251.826,67
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(24.635.821,88)	2.291.940,88	816.265,31	3.274,81	(23.156.871,50)
II. Operaciones con socios y propietarios	8.688.239,85	8.688.239,85	-	-	-	-	17.376.478,70
Aumentos / (Reducciones) de capital	8.688.239,85	8.688.239,85	-	-	-	-	17.376.478,70
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	50.058,52	-	-	(180.423,82)	(130.365,30)
Otras variaciones	-	-	50.058,52	-	-	(180.423,82)	(130.365,30)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	40.514.598,25	75.759.094,91	(127.897.989,69)	7.053.765,27	(816.265,31)	727.866,14	(4.658.930,43)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

	NOTAS	2019	2018
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(24.080.412,64)	(52.393.365,15)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.720,54	55.211,60
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		-	-
Ingresos financieros (-)		(273.001,32)	(22.613,69)
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-) (+)	18.3	2.870.606,68	22.512.376,57
Gastos financieros (+)	18	3.160.414,39	4.976.192,90
Aplicación provisiones		-	-
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)		-	-
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	-	(2.000,00)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		8.024,47	-
Otras partidas no monetarias		-	(151.967,91)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(390.808,37)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	7	(949.619,67)	42.849.151,51
Cuentas por cobrar	8 y 10	739.380,21	(1.051.321,96)
Otros activos corrientes	9 y 10	614.222,30	(1.199.957,30)
Cuentas por pagar		17.724.550,52	1.568.801,47
Otros pasivos corrientes		-	(559.013,60)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(2.187,32)
Pasivo por impuestos diferidos		(3.988.787,03)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(4.172.901,55)	16.188.498,05
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	-
Activos financieros		18.646.202,84	-
Desinversiones (+):			
Inversiones Inmobiliarias	6	(48.000.053,09)	-
Activos financieros		-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		(29.353.850,25)	-
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados	7	-	(2.190.786,95)
- Instrumentos de pasivo		-	-
- Deudas con entidades de crédito		14.495.000,00	-
- Deudas por pasivos financieros cancelados	13	-	(18.880.364,40)
- Instrumentos de patrimonio		-	-
- Emisión de nuevas acciones	11	17.376.479,70	5.190.139,01
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		31.871.479,70	(15.881.012,34)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(1.655.272,10)	307.484,93
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	1.985.226,00	1.677.740,22
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	329.953,90	1.985.225,93

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

Nyesa Valores Corporación, S.A es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, Príncipe de Vergara, 109, 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 67 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.

Las acciones de la Sociedad 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 a la normativa general mercantil, a la específica promulgada por la CNMV.

1.2) Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019

El perímetro de Consolidación del Grupo Nyesa a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2019				
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	98,45%
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 el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 el único cambio en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa vino motivado por el acuerdo alcanzado en fecha 28 de junio de 2019 por los órganos de administración de 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) 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 Nyesa Valores Corporación S.A. 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se incorporaron al perímetro de consolidación de Nyesa, las siguientes sociedades:

- (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 en fecha 16 de enero de 2018.
- (b) Nyesa Real Estate, S.L.U., sociedad de nacionalidad española participada al 100% por Nyesa Valores Corporación, S.A., tras su constitución en fecha 16 de junio de 2018.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 la sociedad Astra, S.A. fue excluida del perímetro de consolidación, tras su extinción y reparto de su haber social.

1.3) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2018 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 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 7,48%. 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

A 31 de diciembre de 2019, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es positivo en 27.516 miles de euros lo que supone un patrimonio neto superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. (Ver Nota 12.2)

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones inicialmente realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios podrían recuperar parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial a futuro.

Consecuentemente, los presentes estados financieros 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

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, el Grupo ha continuado normalmente con el desarrollo de su actividad en el sector inmobiliario. La consecución de operaciones corporativas efectuadas durante los ejercicios 2018 y 2019 han conllevado cambios significativos tanto en el accionariado como en el equipo gestor de la Sociedad, que a su vez han dado pie a un cambio en la estrategia empresarial, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta, y el desarrollo de sus proyectos internacionales.

A este respecto, durante el ejercicio 2019 el Grupo ha ejecutado operaciones que han supuesto la conformación de una importante cartera con más de 500 activos propios, diversificada prácticamente al 50% para el alquiler y al 50% para la venta, y con diversas tipologías (oficinas,



residencial primera vivienda, segunda residencia, etc.). La puesta en valor de esta cartera requiere de cierto margen temporal, habida cuenta que las últimas adquisiciones se efectuaron el 27 de diciembre de 2019, si bien es cierto que una parte significativa de tales adquisiciones están en régimen de alquiler, de manera que su incorporación conlleva una obtención inmediata de ingresos. En definitiva, como resultado de estas incorporaciones se espera un aumento significativo tanto en la cifra de negocio de la Sociedad como en sus resultados de explotación en los próximos años.

La actividad del Grupo sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas, inmobiliaria, patrimonial e internacional. A continuación se resume la actividad desarrollada durante el segundo semestre del ejercicio 2019:

3.1) Área Inmobiliaria:

Como consecuencia de la firma de un Pacto Parasocial entre determinados accionistas significativos que fue comunicado por la Sociedad el 21 de febrero de 2019, y en línea con lo comentado anteriormente, se produjo un cambio en la estrategia empresarial que descarta, al menos en el corto plazo, la gestión de suelo y la promoción inmobiliaria.

En esta nueva etapa, en lo referente al Área Inmobiliaria se ha apostado por la adquisición de activos terminados y dispuestos para la venta, como la incorporación durante el primer semestre de 2019 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.

Durante el segundo semestre se ha consolidado una red comercial y una estructura interna de gestión para dinamizar las ventas de este Proyecto Laino, así como de otras carteras similares que igualmente están siendo analizadas para su posible incorporación a la Sociedad en el corto plazo.

Adicionalmente, el Grupo continúa desarrollando y ampliando la actividad de gestión y comercialización de activos de terceros.

3.2) Área Patrimonial:

La potenciación de esta área negocio se pudo apreciar con la incorporación durante el primer semestre de 2019 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, que ha permitido la obtención de ingresos recurrentes por alquileres durante el segundo semestre. Las acciones comerciales por parte de la Sociedad se han intensificado respecto a este activo, lo cual ha tenido por resultado, entre otros, el cierre de un contrato de alquiler con una de las empresas más emblemáticas de restauración y catering en la comunidad Andaluza, que ha comenzado a dar servicio a los inquilinos de este centro de negocios.

Adicionalmente, dentro de esta Área el pasado 27 de diciembre de 2019 se adquirió un lote de 202 viviendas destinados al alquiler, que en conjunto superan los 22.000 metros cuadrados de superficie construida, gracias al cual se ha aumentado la presencia de la Sociedad a 11 de las 17 Comunidades Autónomas, conformando una extensa cartera de inmuebles de distintas calidades



para todos los gustos y necesidades.

3.3) Área Internacional:

El Área Internacional está conformada por dos proyectos en Costa Rica (Resort y Finca la Playa) y otro proyecto en Moscú (Proyecto Narvskaaia). Respecto al proyecto Resort de Costa Rica durante el segundo semestre de 2019 se ha venido trabajando en una doble línea: (i) tanto en la búsqueda activa de financiación para su desarrollo, como (ii) su posible desinversión mientras que para el proyecto La Playa se está trabajando tanto la vía de desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa, como igualmente la vía de la desinversión del proyecto.

Por otro lado, se continúa trabajando en una re-concepción del Proyecto Narvskaaia para adecuarlo a las necesidades actuales y futuras del mercado inmobiliario moscovita.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo al 01.01.2019	Adiciones del perímetro	Euros		Saldo al 31.12.2019
			Bajas	Adicciones	
Aplicaciones informáticas	70.791,01	--	--	--	70.791,01
Fondo de comercio de consolidación	10.828.963	--	--	--	10.828.962,82
Total Coste	10.899.754	--	--	--	10.899.754
Aplicaciones informáticas	(70.791,01)	--	--	--	(70.791,01)
Fondo de Comercio de consolidación	--	--	--	--	--
Total amortización	(70.791)	--	--	--	(70.791)
Aplicaciones informáticas	--	--	--	--	--
Fondo de Comercio de consolidación	(10.828.963)	--	--	--	(10.828.962,82)
Total deterioro	(10.828.963)	--	--	--	(10.828.963)
Valor neto	--	--	--	--	--



	Saldo al 01.01.2018	Adiciones del perímetro	Euros		Saldo al 31.12.2018
			Bajas	Adiciones	
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	(27.266,24)	-	70.791,01
Fondo de comercio de consolidación	-	10.828.962,82	-	-	10.828.962,82
Total Coste	98.057,25	10.856.229,06	(27.266,24)	-	10.899.753,83
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	24.427,35	-	(70.791,01)
Fondo de Comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total amortización	(95.218,36)	-	(24.427,35)	-	(70.791,01)
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	2.838,89	-	-
Fondo de Comercio de consolidación	-	-	-	(10.828.962,82)	(10.828.962,82)
Total deterioro	(2.838,89)	-	-	(10.828.962,82)	(10.828.962,82)
Valor neto	-	10.831.801,71	-	(10.831.801,71)	-

Durante el ejercicio 2019 no se han registrados movimientos sobre este epígrafe de los Estados Financieros Consolidados.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante registró baja de inmovilizado intangible por valor de 27 miles de euros al estar totalmente amortizados (0 euros en 2017). Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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



	Saldo al 01.01.2019	Adiciones	Euros		Saldo al 31.12.2019
			Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	330.675,92	2.100,57	--	--	332.776,49
Otro inmovilizado	10.933,16	--	--	--	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
Total Coste	341.609,08	2.100,57	--	--	343.709,65
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(328.281,28)	(1.720,54)	--	--	(330.001,82)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	--	--	--	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
Total amortización	(339.214,43)	(1.720,54)	--	--	(340.934,97)
Deterioros	--	--	--	-	--
Valor neto	2.394,65	380,03	--	-	2.774,68

	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Euros		Saldo al 31.12.2018
			Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	774,67	--	--	330.675,92
Otro inmovilizado	10.933,16	--	--	--	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
Total Coste	340.834,41	774,67	--	--	341.609,08
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(282.995,97)	(3.148,20)	--	(42.137,11)	(328.281,28)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	--	--	(7.087,39)	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
Total amortización	(286.842)	(3.148,20)	--	(49.224,50)	(339.214)
Deterioros	(49.224,51)	--	--	49.224,51	--
Valor neto	4.768,17	(2.373,53)	--	--	2.394,65

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

La Sociedad Dominante han registrado adiciones por importe de 2,1 y 0,8 miles de euros durante los ejercicios ejercicio 2019 y 2018, adicionalmente no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2019, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 341 miles de euros (387 miles de euros en 2018) 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

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



Inversiones Inmobiliarias 2019	Euros					
	Saldo al 01.01.2019	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2019
Total coste	1.075.538,22	48.146.369,19	--	--	--	49.221.907,41
Ajuste a valor razonable	(241.538,15)	--	12.057,17	--	(2.867.748)	(3.097.228,99)
Valor neto	834.000,07	48.146.369,19	12.057,17	--	(2.867.748)	46.124.678,42

Inversiones Inmobiliarias 2018	Euros					
	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2019
Total coste	1.075.538,22	--	--	--	--	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(243.538,15)	--	--	--	2.000,00	(241.538,15)
Valor neto	832.000,07	--	--	--	2.000,00	834.000,07

El incremento registrado durante el 2019 por importe de 48.146 miles de euros corresponde con las siguientes incorporaciones:

- 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.
- La adquisición de un lote de 202 viviendas destinadas para el alquiler por un importe total de 24.961 miles de euros con aplazamiento de parte del precio de adquisición por un periodo de 8 años e importe de 14.961 miles de euros. Adicionalmente para viabilizar esta operación, La sociedad matriz formalizó con Cajamar Caja Rural un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado "Torres de Hércules" de importe 16.350 miles de euros y con plazo de vencimiento máximo 20 años, a 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto sobre el préstamo hipotecario asciende a 14.495 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por Savills-Aguirre Newmanen fecha 12 de febrero de 2019.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2019 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
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	603	--	6,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años) DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	95	--		n/a	
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	(16.350,00)		n/a	Comparación
Cartera Cajamar	202 inmuebles		24.961	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

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 que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, 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 2019 la composición de las existencias es la siguiente:



	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Terrenos y solares	63.631.890,35	84.809.969,81
Obras terminadas	5.280.336,60	5.223,33
Anticipos a Proveedores	190.477,32	321.775,04
Saldo al 31 de diciembre	69.102.704,27	85.136.968,18

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

- Desinversión de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este” ámbito el Cañaveral por importe de 2.870 miles de euros
- 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.
- Corrección valorativa sobre el Proyecto Narvskaja ubicado en Moscú (Rusia) por importe de 9.960 miles de euros, tras recibir el respectivo informe de valoración por Savills en Rusia el 3 febrero de 2020 sobre el valor de proyecto a 31 diciembre de 2019 y un deterioro adicional sobre el proyecto “Resort La Roca” en Costa Rica por importe de 9.016 miles de euros tras el estudio y valoración por parte del equipo gestor de una oferta actual para la desinversión del referido proyecto.

En el epígrafe de existencias se incluye el valor contable de los proyectos en Costa Rica, Rusia y España, según el siguiente detalle:

	Coste	Deterioro	Valor neto
Solar Rubí (España)	4.200.422,87	(451.422,87)	3.749.000,00
Cañaveral (España)	--	--	--
La Roca y la Playa (Costa Rica)	29.096.820,13	(20.058.766,14)	9.038.053,99
Narvskaja (Rusia)	61.010.462,97	(9.959.925,97)	51.050.537,00
Activos Liberbank (España)	5.265.113,27	--	5.265.113,27
Saldo al 31 de diciembre 2019	99.572.819,24	(30.470.114,98)	69.102.704,26

A 31 de diciembre de 2019 los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías. A continuación, se desglosa el importe de esas garantías:



	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	17.394.311,22	6.616.623,66
Préstamos hipotecarios y otras garantías	9.309.410,21	5.369.480,45
Neto	8.084.901,01	1.247.143,21

Las existencias del Grupo se valoran al menor importe entre su coste y su valor realizable neto. Para ello se realizan pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (Savills Rusia, Savills-Aguirre Newman para la cartera nacional y Tecnitasa para cartera en Costa Rica) con carácter anual. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resulta ser menor que su coste, la diferencia se ha contabilizado como “Pérdidas por deterioro”. A la fecha, y sobre la base de las valoraciones realizadas por Savills-Aguirre Newman y Tecnitasa sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se ha reconocido un deterioro adicional por importe de 16.983 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2019 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	404.051,79	1.143.432,45
Tesorería	329.954,38	1.985.225,93
Total	734.006,17	3.128.658,38

El saldo a 31 de diciembre de 2019 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

En el epígrafe “*Clientes por ventas y prestaciones de servicios*” se registran, principalmente, los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.

NOTA 9 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “Activos financieros” a 31 de diciembre de 2019, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:



	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Otros Activos Financieros	--	--	126.990,33	59.427,55	--	--	34.626,54	34.626,54
Activos por impuestos diferidos	415.118,13	288.115,86	--	--	--	--	415.118,13	288.116
Largo plazo / No corrientes	415.118,13	288.115,86	126.990,33	59.427,55	-	-	449.744,67	322.742,40
Instrumentos de patrimonio	7.636,71	1530,42	--	--	--	--	7.636,71	1530,42
Otros Activos Financieros	--	--	52.085,60	13.363,80	120,22	120,22	52.205,82	13.484,02
Corto plazo / Corrientes	7.636,71	1.530,42	52.085,60	13.363,80	120,22	120,22	59.842,53	15.014,44
Total Activo Financiero	422.754,84	289.646,28	179.075,93	72.791,35	120,22	120,22	509.587,20	337.756,84

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes están registradas las fianzas entregadas que al cierre del ejercicio 2019 asciende a un importe aproximado de 36 miles de euros (48 miles de euros en 2018). Adicionalmente existe un depósito constituido a largo plazo por la sociedad filial Nyesa Costa Rica de importe 51 miles de euros.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” corrientes figuran 52 miles de euros: 8 miles de euros por depósitos constituidos con terceros (2 miles de euros en 2018) y 44 miles de euros de créditos con parte vinculada.

El desglose de los “Pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Débitos y partidas a pagar		Total	
	2019	2018	2019	2018
Deudas con entidades de créditos	29.619.830,24	17.275.931,03	29.619.830,24	17.275.931,03
Otros Pasivos Financieros	24.662.497,20	10.841.927,63	24.662.497,20	10.841.927,63
Largo plazo / No corrientes	54.282.327,44	28.117.858,66	54.282.327,44	28.117.858,66
Deudas con entidades de créditos	19.725.569,46	18.146.680,26	19.725.569,46	18.146.680,26
Otros Pasivos Financieros	5.063.342,23	303.677,07	5.063.342,23	303.677,07
Corto plazo / Corrientes	24.788.911,69	18.450.357,33	24.788.911,69	18.450.357,33
Total Pasivo Financiero	79.071.239,13	46.568.215,99	79.071.239,13	46.568.215,99

Las principales evoluciones de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 10](#).

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluyen, principalmente, (i) Deuda fraccionada y diferida por compra de activos inmobiliarios por importe de 16.913 miles de euros,



(ii) deuda reconocida por créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 7.091 miles de euros (4.180 miles de euros en 2018) (iii) la financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año por importe de 956 miles de euros (1.037 miles de euros en 2018) (iii) el valor razonable actual (tras la aplicación de una tasa de descuento del 7,48%) de la deuda frente a Riberalia Servicios Generales S.L.U. por 1.951 miles de euros.

En el epígrafe “*Otros pasivos financieros*” corrientes se incluye, básicamente, (i) créditos concursales (privilegio general y ordinario) por importe de 470 miles de euros (276 miles de euros en 2018), (ii) Financiación obtenida con parte vinculada por importe de 2.076 miles de euros para el pago del convenio, (iii) deuda vencida o con vencimiento inferior a un año con Riberalia Servicios Generales S.L.U. por 1.256 miles de euros.

NOTA 10. 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, a excepción de la deuda asociada a bienes de inversión que se clasifican según su vencimiento. 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 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
PASIVO NO CORRIENTE	29.392.525,16	18.465.646,69
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	14.495.032,21	--
Pólizas de crédito y préstamos	14.897.492,95	17.275.931,03
PASIVO CORRIENTE	19.725.569,46	18.146.680,26
Préstamos hipotecarios	4.588.694,42	4.588.694,42
Pólizas de crédito y préstamos	4.149.835,45	2.570.946,25
Préstamos Sindicados	10.987.039,59	10.987.039,59
Total Deudas con Entidades de Crédito	49.118.094,62	35.422.611,29



Las “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen las deudas a largo plazo con entidades financieras vinculadas al Convenio de Acreedores con vencimiento superior a doce meses.

Los epígrafes “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” corrientes incluyen créditos concursales calificados con privilegio especial, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito.

En el epígrafe “Pólizas de crédito y préstamos” corrientes se incluyen deuda concursal ordinaria con entidades de crédito con vencimiento septiembre de 2020.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda existente a 31 de diciembre de 2019:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios	4.588,69	506,31	1.012,62	1.012,62	1.012,62	10.950,86	19.083,72
Pólizas de crédito y préstamos	4.149,84	2.810,02	2.810,02	4.683,37	4.594,09	-	19.047,33
Préstamos Sindicados	10.987,04	-	-	-	-	-	10.987,04
Total	19.725,57	3.316,33	3.822,64	5.695,99	5.606,71	10.950,86	49.118,10

Por tanto, a 31 de diciembre de 2019 se encuentran vencidos créditos con entidades financieras por importe de 19.643 miles de euros. No obstante, como ha sido expuesto con anterioridad parte de esa deuda por importe de 15.576 miles de euros es concursal y calificada como privilegiada, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les correspondan por la calificación de su crédito.

En consecuencia no se prevén salidas de flujos para atender esta deuda, actualmente calificada como privilegio especial, hasta que no se culminen las operaciones de ejecución o dación de activos que garantizan estos créditos.

Adicionalmente la Sociedad Dominante ha clasificado como deuda con entidades de crédito corriente, la cantidad de 4.067 miles de euros (2.571 miles de euros en 2018), correspondiente a la deuda concursal ordinaria con entidades de crédito cuyo vencimiento corresponde con el segundo pago de deuda previsto en el calendario pagos del Convenio de Acreedores y la parte proporcional no satisfecha correspondiente al vencimiento de septiembre 2019 para aquellos acreedores que no comunicaron en tiempo y forma una cuenta de pago de conformidad con lo prevenido en el texto del referido convenio.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses, para los casos en que las operaciones no



están incluidas dentro del Convenio de Acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 11. PATRIMONIO NETO

11.1) Capital Social

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital en fecha 3 de junio de 2019, cuando quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la 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 supuso un precio total de emisión de 17.376.479,70 euros.

Al cierre del ejercicio 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 (las correspondientes a la anteriormente citada ampliación de capital) 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.

Cabe recordar que en virtud del contrato de línea de capital suscrito entre la Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80.000 miles de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

Accionistas significativos

A fecha 31 de diciembre de 2019, y de conformidad con las notificaciones de derechos de voto remitidos por los sujetos obligados (accionistas significativos) a 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%

11.2) 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 31 de diciembre de 2019.

La prima de emisión se considera de libre disposición

11.3) 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 a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. De acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.1 de los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. Por tanto, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la reserva no estaba dotada en su totalidad dado el desequilibrio patrimonial de la Sociedad.

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 2019 son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.



Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2019 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

11.4) 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 31 de diciembre de 2019 la sociedad matriz tiene reconocido un total de 72.880.831 acciones propias por importe de 816 miles de euros representativas del 2,70% de capital social de la Sociedad matriz.

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2019.

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 primer semestre del ejercicio 2019.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos de las sociedades filiales en Costa Rica y en Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2019	31.12.2018
MARMA, S.A.	8.451,29	(84.469,81)
NYSEA COSTA RICA, S.A.	7.045.313,98	4.846.294,20
Total	7.053.765,27	4.761.824,39

11.6) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:



euros	31.12.2019	31.12.2018
MARMA, S.A.	724.591,33	909.183,46
Resultado atribuido a intereses minoritarios	3.274,81	(4.168,31)
TOTAL	727.866,14	905.015,15

NOTA 12. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2019 está formado íntegramente por:

	Euros		Euros	
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	891.190,35	4.445.675,23	946.824,63	4.302.400,04
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	10.235.756,62	--	4.989.375,94
Total	891.190,35	14.681.431,85	946.824,63	9.291.775,98

El saldo reconocido en “Otros pasivos” no corrientes, corresponde casi en su totalidad, con créditos concursales ordinario y subordinado con diferentes administraciones públicas, que al cierre del ejercicio 2019 asciende a 853 miles de euros (889 miles de euros en 2018).

El saldo reconocido en “Otros pasivos” corrientes, se incluyen, principalmente, (i) deuda concursal con privilegio general con la AEAT por importe de 3.217 miles de euros (cabe destacar que a fecha de formulación de la presente declaración financiera intermedia, esta deuda se ha minorado en 135 miles de euros), (ii) deuda concursal ordinaria con vencimiento septiembre de 2020 por importe de 108 miles de euros (iii) remuneraciones pendientes de pago por importe de 245 miles de euros y (iv) fianzas recibidas por importe de 175 miles de euros.

El saldo reconocido sobre el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” , se compone principalmente por, (i) honorarios de la Administración Concursal que fueron objeto de aplazamiento por importe de 2.873 miles de euros, (ii) deuda fraccionada y diferida por compra de activos inmobiliarios a diferentes sociedades del grupo Liberbank por importe de 3.765 miles de euros, (iii) deuda con acreedores comerciales locales en Costa Rica por importe de 1.762 miles de euros, (iv) pasivo surgido por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. en la suscripción de un contrato de inversión (AK Marma) por importe de 1.457 miles de euros.

Por otro lado, a continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:



	Euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	74.897,49	--	54.772,24
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	44.576,88	--	56.272,35
Hacienda Pública Otros	38.426,76	302.584,32	57.640,14	76.238,40
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	2.626,04	--	139.476,38
Organismos SS acreedores	--	58.350,10	--	22.711,86
H.P. Convenio Ordinario	671.255,56	108.113,42	719.846,90	108.524,09
H.P. Convenio Subordinado	165.480,69	--	153.964,17	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.216.757,50	--	3.360.451,97
D.F.B. Convenio Privilegiado	--	--	--	--
Organismos SS Convenio Ordinario	2.243,31	--	2.405,71	362,69
Organismos SS Convenio Subordinado	860,76	--	801,80	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.000,25	--	1.072,66	161,72
Fogasa Convenio Subordinado	11.923,02	--	11.093,25	--
Fogasa Otros	--	838,24	--	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	--	--	--	--
Total administraciones Públicas	891.190,35	3.808.743,99	946.824,63	3.819.809,93
Remuneraciones pendientes de pago	--	357.163,50	--	298.589,48
Anticipos de clientes	--	279.767,74	--	184.000,84
Total Otros Pasivos	891.190,35	4.445.675,23	946.824,63	4.302.400,25

En el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en el Convenio de Acreedores 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 por los importes cuyo vencimiento es superior a doce meses.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma, si bien está siendo objeto de minoración progresiva, tal y como se desprende del comparativo anual.



NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación, se detalla el movimiento de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en el ejercicio 2019:

	Euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.224.930,01	11.178.505,20	9.629.221,42	10.205.891,19
Adiciones	1.992.296,14	1.214.444,49	785.299,88	-
Trasposos	(3.568.280,33)	1.189.591,29	(1.189.591,29)	1.014.272,37
Reversiones	--	(4.274.078,28)	-	(41.440,38)
Pagos	(65.034,12)	--	-	(217,98)
Saldo final	7.583.911,70	9.308.462,70	9.224.930,01	11.178.505,20

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.

13.1) Adiciones

Las adiciones registradas por importe de 1.992 miles de euros en el epígrafe “*Provisiones no corrientes*”, traen causa, (i) el efecto financiero de los créditos concursales en la cantidad de 612 miles de euros (720 miles de euros en 2018), (ii) la actualización de la responsabilidad subsidiaria en las piezas de calificación de los concursos de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L. (en liquidación) y Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. (en liquidación) con un impacto de 1.380 miles de euros.

Las registradas en “*Provisiones corrientes*” se corresponden con la clasificación a corto plazo de aquellos créditos concursales con vencimiento septiembre de 2019.

13.2) Trasposos

La Sociedad Dominante ha registrado un traspaso sobre los epígrafes de provisiones no corrientes a provisiones corrientes por importe de 1.190 miles de euros correspondiente con el vencimiento del calendario de pagos del convenio de acreedores. Adicionalmente, la sociedad Matriz ha clasificado como pasivo no corriente la cantidad 2.379 miles de euros como deuda concursal subordinada, tras el levantamiento de la contingencia por la que fue creada.

13.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2019 trae causa por los efectos registrados en la Sociedad Matriz por la cancelación de avales entregados en garantía en 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 frente a terceros de importe 4.274 miles de euros

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2018 corresponde con la cancelación de una provisión contra terceros por litigios menores en la cantidad de 41 miles de euros.



13.4) Pagos

Durante el ejercicio 2019 el grupo ha cancelado contingencias fiscales en Costa Rica por importe de 65 miles de euros.

En el ejercicio 2018 se registraron movimientos de pagos por importe de 218 euros.

13.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2019 y 2018, se ha producido las siguientes salidas del perímetro de Consolidación del grupo:

* La sociedad Nyesa Genérica, S.L.U. ha salido del perímetro del grupo tras el registro de fusión por absorción en el ejercicio 2019.

* La sociedad asociada Astra, S.A tras el reparto de su haber social con un resultado positivo de 90 miles de euros en el ejercicio 2018.

13.6) Contingencias

A la fecha, las contingencias existentes son las mismas que las explicadas en la Nota 31 de las cuentas anuales del ejercicio 2019.

NOTA 14. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. a la fecha del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 68.482 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	107.989	-	2.466.318	1.152.760
Deuda con entidades de crédito	15.575.734	-	23.036.322	434.671
Deudas con Administraciones Públicas	-	3.216.758	980.501	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	-	1.830.040	7.025.417
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	424.509
Total	15.683.723	3.216.758	40.209.095	9.372.314

Aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreeedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:



<i>(en euros)</i>	2020	2021	2022	2023
Créditos ordinarios	8.041.819	6.031.364	6.031.364	10.052.274
	2024	2025	2026	2027
Créditos ordinarios	10.052.274	-	-	-
Créditos subordinados	-	937.231	937.231	1.405.847
	2028	2029	2030	2031
Créditos subordinados	1.405.847	2.343.078	2.343.078	-

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante realizó pagos por importe de 1.053 miles de euros de deuda concursal ordinaria, correspondiente con el primer vencimiento de deuda concursal ordinaria de aquellos acreedores que comunicaron en tiempo y forma una cuenta de pago, de conformidad con lo prevenido en el texto del referido convenio de acreedores de la Sociedad Matriz.

NOTA 15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

15.1) Saldos por operaciones comerciales

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2019 tiene registrado por operaciones comerciales con partes vinculadas, ventas de activos inmobiliarios por importe de 683 miles de euros.

15.2) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2019 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
EI TAJADERON, S.L. (*)	7.054,40	7.054,00
NYESA GOLF, S.L.U.	79,63	79,63
NYESA GLOBAL, S.A.	30,20	30,2
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	112,36	112,36
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	5,36	5,36
NYESA INFANTES, S.L.	11,22	11,22
GEONA PLUS, S.L.	2,66	2,64
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11,35	11,35
GRUPO NYESA 21, S.L.	661,56	661,56
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	0,64	0,64
	7.969,38	7.968,96

(*) En relación con este crédito que mantiene la Sociedad frente a El Tajaderón, S.A corresponde principalmente con el reconocimiento de una sentencia judicial favorable para el Grupo que adquirió firmeza en fecha 17 de septiembre del ejercicio 2019, por la cual condena a la sociedad demandada “El Tajaderón, S.L.” al pago de la cantidad de 7.023 miles de euros a la Sociedad Dominante. La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2019.

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye las deudas del Grupo con partes vinculadas originados por operaciones de créditos:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
	Créditos	Créditos
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(3.208,3)	(3.076,0)
ACCIONISTA RUSLAN EL DAROV	(1.155,1)	--
ACCIONISTA GABER MIKHAIL	(313,1)	--
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(5.032,9)	--
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	--	(2,0)
NYESA INFANTES S.L.	(6,6)	--
VILLALBA GOLF, S.A.U. EXTINGUIDA	(40,4)	(37,0)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	--	(14,0)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	--	(1.546,0)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	--	(629,0)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.U. EXTINGUIDA	(57,1)	(52,0)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U. EXTINGUIDA	--	-
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	--	(725,0)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(32,8)	(31,0)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(955,8)	(873,0)
NALCAR 2002, S.L. EXTINGUIDA	(0,9)	(1,0)
Total préstamos recibidos	(10.802,94)	(6.986,00)

Algunos préstamos (los no afectos por el convenio de acreedores) devengan intereses referenciados a tipos de mercado.



15.3) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos por prestación de servicios	113,27	96,00
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683,00	-
Coste de venta de activos inmobiliarios	(676,00)	-
Gastos financieros	(456,04)	(297,00)
Total	(335,76)	(201,00)

	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Gastos financieros	(443,03)	(9,03)	(3,97)	-	(456,04)
Coste de venta de activos inmobiliarios	(676,00)	-	-	-	(676,00)
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683,00	-	-	-	683,00
Contratos de gestión o colaboración	-	-	95,32	-	95,32
Otros ingresos	-	14,58	3,38	-	17,95
Gastos e Ingresos	(436,03)	5,55	94,72	--	(335,76)

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado. Adicionalmente, destacar que los ingresos financieros devengados con partes vinculadas han sido deteriorados.

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito. Gastos financiación por préstamos concedidos por accionistas significativos.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 95,3 miles de euros (96 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a tres sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.
- Se ha comercializado activos inmobiliarios con parte vinculada por importe de 683 miles de euros.



15.4) Operaciones de fianzamiento o garantía

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

	Miles de euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	59.742	-	59.742	-
Total fianzamientos y garantías prestadas	59.742	-	59.742	-
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	-	(10.768)	-
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	-	(1.200)	-
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	-	(56.195)	-
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	-	(46.448)	-
Total fianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	-	(114.611)	-

Tanto los fianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas que se muestran en la tabla anterior, son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

15.5) Retribuciones al órgano de Administración

En el ejercicio 2019 resulta de aplicación la política de remuneraciones fue aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2019. En su virtud, la remuneración devengada durante el ejercicio 2019 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, es la siguiente:



	Euros	
	2019	2018
Dietas del Consejo de Administración	166.500,00	150.000,00
Dieta fija por condición de consejeros	127.500,00	113.500,00
Dieta fija por condición de miembro de comisión	33.600,00	31.500,00
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	5.400,00	5.000,00
Sueldo y otras remuneraciones	537.259,79	459.964,80
Indemnizaciones	2.095.000,00	0,00
Total	2.798.759,79	609.964,80

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2019 corresponden a las retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad. Cabe destacar que no hay miembros de la Alta Dirección que no sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración.

A la fecha, se encuentran pendientes de pago el 50% de las dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2018 y aproximadamente el 50% de las dietas correspondientes al ejercicio 2019.

Los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control. A este respecto cabe mencionar que la suscripción de un Pacto Parasocial entre Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr, Ivanov y Sr. Samodurov en fecha 15 de febrero de 2019 conllevó, entre otros aspectos, la sustitución del anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo, lo que ha supuesto un impacto de 2.095 miles de euros sobre las indemnizaciones de Alta Dirección registradas en el ejercicio.

Por último, a 31 de diciembre de 2019, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 48 miles de euros (56 euros en 2018).

15.6) 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, es el siguiente:

D. Michel Lallement

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



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

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. Liberto Campillo Molina

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

Sociedad	Participación	Cargo
INSTALACIONES COSTA BALLENA S.L.	50,00%	Administrador Único
SANEAMIENTOS Y SUMINISTROS TESALÓNICA S.L	NO	Administrador Único
CAJA DE CRISTAL S.L.	50,00%	Administrador Único
ZAHORIES ZURDOS S.L.	NO	Administrador Único
PELO DE TEJÓN Y CERDAS DE ESPECIE PORCINA EL TABANAR S.L.	99,90%	Administrador Único
EXTINTORES TREVEJO S.L.	NO	Administrador Único
BRACCIA APERTE S.L.	74,82%	Administrador Único
LIBER IUDICIORUM S.L.	18,58%	Administrador Único
INVERSIONES RIO ARNOIA S.L.	0,01%	Administrador Único
DENEPAS S.L.	NO	Administrador Solidario
BRICKSTOCK SOCIMI S.A.	18,58%	PF representante de P.J. miembro del Consejo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	NO	Representante del Administrador Único Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	NO	Representante del Administrador Único Nyesa Valores Corporación, S.A.

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

Dña. Maria Jesús Ibáñez Fernández

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



Sociedad	Participación	Cargo
FAMCARIBA, S.L.	24%	Administradora Única
SAYCA, S.L.	24%	-

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. Andrés Fornovi Herrero

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

Sociedad	Participación	Cargo
FORNOVI CUBIAN, C.B.	75%	Administrador Único

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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

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

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

D. Ruslan Eldarov

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



Sociedad	Participación	Cargo
MARMA, S.A.	-	Consejero y Director General

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

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

NOTA 16. GANANCIAS POR ACCIÓN

16.1) 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 2019	31 de diciembre de 2018
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(24.635.821,88)	(52.449.434,00)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.700.973.216	2.121.757.226
Autocartera	(816.265,31)	--
Número medio de acciones ordinarias en circulación	2.700.973.216	2.121.757.226
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,01)	(0,02)

16.2) 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 2019	31 de diciembre de 2018
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(24.635.821,88)	(52.449.434)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.700.973.216	2.121.757.226
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	(0,01)	(0,02)

NOTA 17. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

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

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

Miles de euros	
Ejercicio 2011	174.544,69
Ejercicio 2012	10.550,44
Ejercicio 2013	10.420,46
Ejercicio 2015	867,58
Ejercicio 2016	88,15
Ejercicio 2017	96,41
Total	196.567,72

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



	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016,30
Ejercicio 2012	10.544,91
Ejercicio 2013	10.382,72
Total	194.943,93

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado.

NOTA 18. RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN

A continuación, se muestra la composición del “Resultado de la explotación” a 31 de diciembre de 2019:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		dic - 19	dic - 18
+	Importe neto de la cifra de negocio	5.716.404,30	22.183.002,64
+/-	Otros ingresos de la explotación	163.907,59	138.600,30
	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	5.880.311,90	22.321.602,94
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.711.999,70)	(27.133.580,63)
-	Aprovisionamientos	(18.875.477,44)	(28.056.792,80)
-	Gastos de personal	(4.048.989,35)	(1.752.429,93)
+/-	Otros gastos de explotación	(1.562.847,01)	(1.304.201,91)
-	Dotación a la amortización	(1.720,54)	(55.211,60)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.870.606,68)	(10.789.990,09)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	--	--
+/-	Otros resultados	4.006.353,72	160.733,57
	GASTOS DE LA EXPLOTACION	(27.065.286,99)	(68.931.473,38)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(21.184.975,10)	(46.609.870,44)

18.1) Importe neto de la cifra de negocio.

Durante el ejercicio 2019, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que asciende a 5.880 miles de euros, se corresponde principalmente:

- a) La venta de las parcelas de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral” por importe de 2.870 miles de euros.
- b) Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft por importe de 1.759 miles de euros. A este respecto, cabe recordar que los



ingresos previstos de esa filial para los próximos 6 años ascienden a 153 millones de euros en base al proyecto que la Sociedad tiene pensado desarrollar.

- c) Ventas de activos inmobiliarios finalistas por importe de 900 miles de euros.
- d) Rentas y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

18.2) Variación de existencias de productos terminados o en curso

Sobre el epígrafe “Variación de existencias de productos terminados” se registran al cierre de cada ejercicio la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado por importe de 3.712 miles de euros (43.937 miles de euros en 2018) representa el coste de venta de las existencias entregadas.

18.3) Resultado por deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

El “Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” corresponde principalmente al deterioro de los inmovilizados materiales por la caída en la valoración de los activos recogida en el informe del experto independiente SAVILLS-AGUIRRE NEWMAN sobre las inversiones inmobiliarias en cartera al 31 de diciembre de 2019, el resultado por corrección valorativa sobre bienes de inversión al 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.707 miles de euros

A continuación se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos:		
Regularización saldos Deuda concursal	16,95	312,38
Exceso provisión responsabilidades	4.277,06	61,44
Otros	6,67	--
Total ingresos	4.300,68	374,82
Gastos:		
Sanciones varias y recargos	(54,55)	(71,72)
Actualización de provisiones	(240,77)	--
Regularizaciones saldos	--	(141,17)
Otros	--	--
Total gastos	(294,33)	(212,90)
Otros resultados	4.006,35	160,92



Durante el ejercicio 2019, cabe destacar sobre la partida de ingresos, el registro por exceso de provisiones para responsabilidades frente a terceros por importe de 4.274 miles de euros, derivado de la cancelación de avales entregados en garantía por transmisiones de activos inmobiliarios en sociedades del grupo fuera del perímetro de consolidación. Adicionalmente, se ha actualizado el valor de ciertas provisiones con un impacto de 240 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018 no se registraron movimientos significativos, si bien la Sociedad Dominante registro una aplicación por excesos de provisiones por facturas pendientes de recibir con terceros por importe de 61 miles de euros. Adicionalmente, las diferentes regulaciones de los créditos concursales supusieron un ingreso para el Grupo de alrededor de 312 miles de euros.

A continuación, se muestra el detalle del Resultado Financiero a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Euros	
	dic-19	dic-18
Entidades financieras	(82.045)	(164.342,24)
Partes vinculadas	(141.101,51)	(93.173,12)
Terceros	(56.528,98)	(2.190.786,95)
Efecto espera ordinarios	(2.224.145,70)	(2.112.148,63)
Efecto espera subordinados	(656.592,79)	(269.098,44)
Otros	--	(56.931,28)
Total Gastos Financieros	(3.160.414,39)	(4.886.480,66)
Quita financiera Créditos Ordinarios	120.965,80	--
Quita financiera Créditos Subordinados	22.114,20	2.633,89
Espera financiera Créditos Ordinarios	--	19.979,80
Otros	129.921,32	--
Total Ingresos Financieros	273.001,32	22.613,69
Diferencias de cambio	--	--
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos Financieros	(8.024,47)	67.099,55
TOTAL RESULTADO FINANCIERO	(2.895.437,54)	(5.367.364,05)

Los “Ingresos Financieros” reconocidos en los ejercicios terminados 2019 y 2018 no fueron significativos. Si bien, el “Gasto financiero” de los ejercicios 2019 y 2018 lo conforman, básicamente, dos partidas (i) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores de la sociedad dominante y (ii) los costes de financiación hipotecaria en Costa Rica.

NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN

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

Los honorarios devengados por BDO Auditores, S.L. y Moore Stephens Ibérica de Auditoria, S.L.P. correspondientes a los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 56 miles de euros.



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

	Número de personas					
	2019			2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	--	3	3	--	4	4
Responsable de departamento	1	4	5	1	1	2
Técnicos	6	5	11	6	7	13
Auxiliares	13	35	48	22	38	60
Total	20	47	67	29	50	79

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES

No se han publicado hechos posteriores significativos desde el cierre de 2019 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2019, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad. A este respecto, dado el cambio en la estrategia empresarial como resultado de las últimas operaciones corporativas, la Dirección del Grupo se encuentra actualizando el plan de negocio para los próximos ejercicios, centrando la actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta, que permita una obtención inmediata y recurrente de ingresos. Asimismo, se mantiene el proceso de búsqueda e incorporación de nuevos negocios principalmente al Área Patrimonial del Grupo, al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial a medio plazo.

A continuación se resume la actividad desarrollada durante el segundo semestre del ejercicio 2019:

▪ **Área Inmobiliaria**

Se ha consolidado una red comercial y una estructura interna en la Sociedad para dinamizar tanto la gestión de su cartera de viviendas propias dispuesta para la venta, como la gestión de carteras de terceros.

▪ **Área Patrimonial**

En fecha 27 de diciembre de 2020 la Sociedad aumentó su cartera de activos con un lote de 202 viviendas dispuestas para el alquiler, adquiridas al Grupo Cajamar, todas ellas en territorio español y de diferentes tipologías, que en conjunto superan los 22.000 metros cuadrados de superficie construida, por un importe total de 24,96 millones de euros. Cabe destacar que aproximadamente el 65% de la cartera adquirida está en régimen de alquiler, de manera que su incorporación conllevó una obtención inmediata de ingresos para la compañía.

▪ **Área Internacional**

○ **Proyecto Narvskaaia**

Cabe recordar que el Proyecto Narvskaaia es un proyecto inmobiliario concebido inicialmente como la rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú para el desarrollo de 420 apartamentos, 5.000 metros cuadrados de oficinas y 7.000 metros cuadrados de espacios



comerciales, así como un edificio de 80 apartamentos con servicios hoteleros de 2.236 metros cuadrados de edificabilidad.

- **Costa Rica**

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados, el equipo gestor de la Sociedad está valorando la desinversión estratégica de las aproximadamente 84 hectáreas que todavía se mantienen del denominado proyecto Resort La Roca en Costa Rica, ya que la culminación de dicha desinversión permitiría acometer el desarrollo inmediato del proyecto hotelero en la Finca La Playa.

A este respecto cabe mencionar que durante el ejercicio 2018 se alcanzó un acuerdo para la venta de una parte de los terrenos donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica que supuso la venta de parcelas con una extensión de 140 hectáreas por 24,5 millones de dólares americanos.

- **Aspectos significativos del periodo**

De los resultados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 destacan los siguientes hechos:

Las ventas de activos inmobiliarios han ascendido a 3.770 miles de euros (22.183 miles de euros en 2018) principalmente por la contribución a esta cifra de ventas el suelo urbano en el ámbito “El Cañaveral” sito en Madrid (2.870 miles de euros), así como por la entrega de activos finalistas de diferente categoría (900 miles de euros).

El resultado de explotaciones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 por importe de 21.895 miles de euros negativos (47.507 miles de euros negativos en 2018), trae causa principalmente en el registro de correcciones valorativas sobre los proyectos ubicados en Costa Rica y Rusia por un importe de 18.976 miles de euros (11.869 miles de euros en 2018). Finalmente, el Grupo ha reconocido variaciones de valor de inversiones inmobiliarias por importe de 2.707 miles de euros.

El margen bruto de las entregas de activos inmobiliarios, entendido como la diferencia entre valor de venta y el coste directo atribuible a los mismos (neto de deterioros), asciende a 58 miles de euros

Los gastos de estructura se sitúan en 9.324 miles de euros donde se incluyen gastos de personal por importe de 4.049 miles de euros. A este respecto cabe mencionar que la suscripción de un Pacto Parasocial entre Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov en fecha 15 de febrero de 2019 conllevó, entre otros aspectos, la sustitución del anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo, lo que ha supuesto un impacto de 2.095 miles de euros sobre las indemnizaciones de Alta Dirección registradas en el ejercicio.

2. Evolución previsible de los negocios

- **Área Inmobiliaria**



En el marco de su nueva estrategia empresarial, la Sociedad está analizando la posible incorporación de nuevos lotes de activos dispuestos para la venta, y en paralelo continuará fortaleciendo su estructura interna para la gestión tanto de su cartera inmobiliaria propia, como para continuar prestando servicios como *servicer* a terceros.

▪ **Área Patrimonial**

La Dirección del Grupo continúa centrando sus esfuerzos en viabilizar operaciones de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital, encontrándose inmersa en un proceso de análisis para la posible incorporación en el corto plazo de cuatro activos inmobiliarios (dos hoteles y dos centros deportivos) ubicados en el mercado español, que en su caso reforzarían este Área patrimonial al tratarse de activos generadores de rentas recurrentes.

▪ **Área Internacional**

El Proyecto Narvskaja está siendo sometido a un proceso de actualización y en su caso re-concepción para adecuarlo a las necesidades actuales y futuras del mercado inmobiliario moscovita, y continua siendo uno de los principales activos del Grupo en el futuro inmediato.

Por otro lado, en Costa Rica, se está trabajando (i) en la posible desinversión de las 84 hectáreas que el Grupo mantiene en el proyecto Resort La Roca y (ii) en el desarrollo de un proyecto hotelero en Finca la Playa en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa, si bien tampoco se descarta la vía de la desinversión de este proyecto.

3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el segundo semestre del ejercicio 2019, 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 al período seis meses terminados a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

CUENTA DE RESULTADOS		
Euros	31.12.2019	31.12.2018
Importe Neto de la cifra de negocio	5.880.311,90	22.321.602,94
Resultado de la explotación	(21.184.975,10)	(47.506.885,48)
Resultados financieros	(2.895.437,54)	(4.886.479,66)
Resultado neto	(24.080.412,64)	(52.449.434,42)

Dada la existencia de importantes operaciones en los ejercicios 2019 y 2018 que, a juicio de la Dirección del Grupo, hacen que la información no sea comparable, a continuación se explican los impactos de las mismas en los diferentes epígrafes:

a. Resultado de Explotación



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

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		dic - 19	dic - 18
+	Importe neto de la cifra de negocio	5.716.404,30	22.183.002,64
+/-	Otros ingresos de la explotación	163.907,59	138.600,30
	INGRESOS DE LA EXPLOTACION	5.880.311,90	22.321.602,94
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.711.999,70)	(27.133.580,63)
-	Aprovisionamientos	(18.875.477,44)	(28.056.792,80)
-	Gastos de personal	(4.048.989,35)	(1.752.429,93)
+/-	Otros gastos de explotación	(1.562.847,01)	(1.304.201,91)
-	Dotación a la amortización	(1.720,54)	(55.211,60)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.870.606,68)	(10.789.990,09)
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	--	--
+/-	Otros resultados	4.006.353,72	160.733,57
	GASTOS DE LA EXPLOTACION	(27.065.286,99)	(68.931.473,38)
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(21.184.975,10)	(46.609.870,44)

Durante el segundo semestre del ejercicio 2019, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que asciende a 5.880 miles de euros, se corresponde principalmente:

- Ventas de activos inmobiliarios finalistas de diferente tipología del denominado proyecto Laino por importe de 900 miles de euros.
- Ingresos por arrendamientos 288 miles de euros.
- Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del Proyecto Narvskaia por importe de 1.759 miles de euros (1.656 miles de euros en 2019).
- Ingresos por la gestión y comercialización de activos ajenos y contratos de gestión por importe de 95 miles de euros.
- Gastos de explotación
 - Variación de existencias de productos terminados, el saldo registrado por importe de 3.712 miles de euros representa el coste de venta de las existencias entregadas en el primer trimestre de 2019.
 - Corrección valorativa sobre existencias por importe de 18.976 miles de euros.
 - Gastos de personal por importe de 4.049 miles de euros.



- “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 4.274 miles de euros.

b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2019 y 2018, si bien como luego se expone, la información no es comparable:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		(en miles de euros)	
		dic - 19	dic - 18
+	Ingresos financieros	273,00	22,61
-	Gastos financieros	(3.160,41)	(4.976,19)
+/-	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--
+/-	Diferencias de cambio	(8,02)	--
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	67,10
=	RESULTADO FINANCIERO	(2.895,44)	(4.886,48)

Los ingresos financieros de los ejercicios 2019 y 2018 no son significativo.

En relación con los gastos financieros, se lo conforman, básicamente, dos partidas (i) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores de la sociedad dominante y (ii) los costes de financiación hipotecaria en Costa Rica

Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2019	Var. 2019 - 2018	Var. % 2019 - 2018	Ejercicio 2018
Deuda financiera no corriente	38.432.546,79	10.709.413,48	28%	27.723.133,31
Deuda financiera corriente	68.084.141,23	27.064.608,05	40%	41.019.533,19
TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA	106.516.688,02	37.774.021,52	34%	68.742.666,50
Tesorería y equivalentes	247.931,17	(1.737.294,77)	(701%)	1.985.225,93
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	106.268.756,85	39.511.316,29	(333%)	66.757.440,56

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el segundo semestre del ejercicio 2019 traen causa principalmente por los siguientes motivos:

- Concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torres de Hércules” que al cierre del ejercicio estaba dispuesto en la cantidad de 14.495 miles de euros.



- Operación de compra venta de un lote de 202 viviendas destinados al alquiler, que en su conjunto superan los 22.000 metros cuadrados de superficie construida, con precio aplazado y diferido en 96 meses por importe de 16.956 miles de euros.
- Los efectos financieros reconocidos en el ejercicio terminado 2019 por los efectos de valoración de la deuda concursal en la Sociedad Dominante asciende a 3.013 miles de euros.

En cuanto a la “*Deuda financiera corriente*” cabe destacar que tras la mencionada venta de una parte del Proyecto Resort la Roca de Costa Rica se ha cancelados deudas hipotecarias con terceros por importe de 18.075 miles de euros. Adicionalmente, tal y como se explica en la Nota 10 de las Notas explicativas a los Estados Financieros resumidos intermedios consolidados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, 15.575 miles de euros corresponden a deuda concursal con privilegio especial y, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se aplicaran los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “*Quita*” del 70% y la “*Espera*” que les corresponde por la calificación de su crédito. Por lo que, no se prevén salidas de flujos para atender esta deuda hasta que no se culminen las operaciones de ejecución o dación de activos que garantizan estos créditos.

4. Riesgos e incertidumbres del negocio

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos tanto propios como generales del mercado en el que opera. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación se describen brevemente los principales riesgos a los que está expuesta la actividad del Grupo:

▪ Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. 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.

- Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se establecieron en base a un Plan de Viabilidad para los ejercicios 2020, 2021 y 2022 que se encuentra actualmente en fase de actualización tras la incorporación de los últimos proyectos a la Sociedad. Los hitos principales del nuevo plan de negocio serán los siguientes:



- Desarrollo del Proyecto Narvskaaia tras el proceso de re-concepción y actualización al que se está sometiendo.
- Rentas del Proyecto Torres de Hércules y de la nueva cartera de bienes de inversión.
- Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- Otros Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio, tales como la desinversión de la cartera de viviendas (Proyecto Laino) dispuesta para la venta.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

- **Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaaia, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.**

El desarrollo del Proyecto Narvskaaia tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse.

- **Existencia de accionistas significativos**

Los accionistas significativos podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica y Rusia, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses y ocasionalmente en rublos, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y el rublo y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

- **Riesgos de daños**

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

- **Inspecciones de las autoridades tributarias competentes**

Con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por Nyesa. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

- **Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección**

La actividad de Grupo Nyesa depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.

- **Riesgo de no disponer de Auditor Interno**



La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.

- **Riesgo de impacto de la NIIF 9 en los estados financieros**

No se espera un impacto significativo dada la tipología de activos y, principalmente, pasivos financieros que mantiene la sociedad.

▪ **Riesgos específicos del sector inmobiliario**

- **Pérdida de valor de los activos inmuebles**

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables.

- **Marco Regulatorio**

La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad.

- **Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado**

Como consecuencia de la situación del sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

- **Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad es un sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que la Sociedad tiene implantado, sin perjuicio de todo ello, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

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



Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad matriz tiene reconocido un total de 72.880.831 acciones propias por importe de 816 miles de euros representativas del 2,70% de capital social de la Sociedad matriz.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Número de personas					
	2019			2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	--	3	3	--	4	4
Responsable de departamento	1	4	5	1	1	2
Técnicos	6	5	11	6	7	13
Auxiliares	13	35	48	22	38	60
Total	20	47	67	29	50	79

8. Medio ambiente

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

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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



	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	252	117
Ratio de operaciones pagadas	24	10
Ratio de op. pendientes de pago	398	207

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total, Pagos realizados	665.233,93	3.383.580,62
Total, Pagos pendientes	1.582.372,55	2.888.876,44



El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 27 de febrero de 2020, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados al 31 de diciembre de 2019 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 la 45.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Liberto Campillo Molina
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero