



Madrid, 30 de junio de 2020

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Nyesa Valores Corporación, S.A. (“Nyesa” o “la Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, mediante el presente escrito comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores lo siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Los Estados Financieros Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 publicados en el día de hoy, contienen una serie de información que a juicio de la Sociedad reúne los requisitos para su tratamiento como información privilegiada.

El Grupo Nyesa mantiene el Proyecto Narvskaa el cual se compone de un complejo de edificios industriales sitios en Moscú (Rusia). La incorporación de este proyecto al Grupo se produjo mediante ampliación de capital no dineraria consistente en la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, que es la sociedad tenedora de tales activos. La concepción inicial de este proyecto era desarrollar sobre los edificios existentes un complejo de apartamentos para la venta, oficinas, apartamentos con servicios hoteleros, locales comerciales y plazas de aparcamiento, con una edificación total de más de 52 mil metros cuadrados.

Con carácter previo a la incorporación del Proyecto Narvskaa al Grupo, se obtuvieron los siguientes informes de valoración realizados por terceros independientes: (i) valoración preliminar realizada en diciembre de 2016 por NAI Becar, entidad rusa especializada en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros; (ii) valoración realizada por Savills de fecha 29 de mayo de 2017, en su condición de valorador de referencia de la Sociedad y su Grupo, e implementada mediante adenda de fecha 10 de noviembre de 2017; y (iii) valoración realizada por Baker Tilly FMAC, S.L.P. de fecha 23 de junio de 2017, en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, que consideró que era razonable la valoración de 58.281 miles de euros asignada por el Consejo de Administración de la Sociedad a las acciones de Marma que fueron objeto de la aportación no dineraria. Los citados informes de valoración fueron publicados a través del Hecho Relevante registrado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2017.

Uno de los puntos destacados de este Proyecto Narvskaa era que el flujo de caja proyectado no preveía la necesidad de financiación adicional para el desarrollo del proyecto, puesto que con las ventas que se preveían se autofinancia el mismo, debido fundamentalmente a que se trataba de un proyecto de rehabilitación de un complejo ya construido y por tanto las unidades de venta se comercializarían como un producto cierto, extremo que fue objeto de análisis y emisión de opinión por parte de consultores externos.



Si bien se preveía el inicio de las obras de rehabilitación con carácter inminente tras la ejecución de la ampliación de capital a primeros de 2018, a mediados de dicho ejercicio se produjeron determinadas circunstancias que retrasaron su inicio, tales como el hecho de que la filial Marma consideró que el Proyecto Narvskaia se desarrollaría de una forma más eficiente y menos costosa, resolviendo el contrato de gestión que se había suscrito a tal efecto con NAI BECAR Apartments, y dotando a la propia Marma de la estructura interna necesaria con objeto de llevar a cabo la gestión de forma directa. Este cambio de estrategia vino acompañado por parte de los nuevos gestores del Proyecto de una reconfiguración de los espacios del mismo, adaptándolos previo análisis de los competidores y del mercado moscovita en aquel momento, a un concepto de taller-loft-vivienda destinado a profesionales liberales. Con tal finalidad, los gestores del Proyecto consideraron oportuno iniciar una tramitación urbanística con objeto de incrementar los metros de edificabilidad.

En definitiva, las distintas circunstancias que se dieron y que fueron provocando un retraso en el inicio del Proyecto Narvskaia, abocaron a la Sociedad a requerir a los distintos gestores del mismo, evidencias acerca de su viabilidad en los términos en los que había sido concebido inicialmente, y si dado el transcurso del tiempo, se hacía necesario un proceso de actualización o re-concepción para adecuarlo a las necesidades actuales y futuras del mercado inmobiliario moscovita. En este entorno, la Sociedad decidió finalmente solicitar a la consultora de reconocido prestigio CBRE, y concretamente a su delegación en Moscú, un informe de opinión acerca del valor actual del activo inmobiliario, así como sobre distintos escenarios de desarrollo. Dicho informe ha sido emitido por CBRE con fecha 16 de junio de 2020, y en el marco del mismo se ha puesto de evidencia algunas cuestiones tan notables, como un cambio legislativo en Rusia que entró en vigor el 1 de julio de 2019, en virtud del cual ya no resulta viable la autofinanciación del Proyecto con cargo a los anticipos de clientes, pues desde la reseñada fecha los promotores rusos tienen obligación de depositar en una cuenta garantizada los ingresos provenientes de las ventas, lo que impide su aplicación para sufragar gastos de construcción. En consecuencia, el Proyecto Narvskaia pasa a requerir financiación que, de conformidad con las condiciones del mercado hipotecario ruso, pasaría por una ratio de apalancamiento no superior al 70% (a un tipo de interés aproximado del 11%), lo que conlleva unas necesidades de fondos propios que inviabilizan el desarrollo del Proyecto Narvskaia en el corto plazo.

Por las razones anteriormente expuestas, el Consejo de Administración de la Sociedad guiado por un criterio de prudencia, ha decidido clasificar este activo como una inversión inmobiliaria y deteriorar su valor por la diferencia entre el valor del proyecto de desarrollo que estaba registrado y el valor de mercado del activo en base al uso que tiene actualmente. A este respecto, en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 que han sido publicadas en el día de hoy, se ha registrado un deterioro de 45.622 miles de euros del valor de la inversión financiera de la Sociedad en su filial Marma, S.A.

Como consecuencia de ello, al cierre del ejercicio 2019, el patrimonio neto de la Sociedad es negativo en 10.103 miles de euros, por lo que de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 ° y 262.2 y 5 TRLSC), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la Compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la*



Compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2 LC)."

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil de una propuesta de modificación de su Convenio de Acreedores tras la entrada en vigor de las medidas en materia concursal aprobadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. En consecuencia, la Dirección está ultimando tanto la propuesta de modificación de su Convenio de Acreedores como el plan de viabilidad que la acompañará, con un nuevo planteamiento de quitas y esperas, y que a su vez incluirá una operación corporativa consistente en una reducción de capital mediante disminución del valor nominal de las acciones, junto con una ampliación de capital que revierta la situación de desequilibrio patrimonial.

Sin otro particular, les saluda atentamente

Liberto Campillo Molina
Consejero Delegado