

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 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	58.984.134,97	834.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	7	126.990,33	59.427,55
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos	25.4	415.118,13	288.115,86
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		59.529.018,11	1.183.938,13
II, Existencias	9	18.052.167,27	85.136.968,18
II, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	404.051,79	1.143.432,45
III. Otros activos financieros corrientes	7	59.842,53	15.014,43
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	25.2	169.643,82	150.103,11
V. Otros activos corrientes	25.2	104.654,34	783.246,15
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	329.954,38	1.985.225,93
Subtotal activos corrientes		19.120.314,13	89.213.990,25
B) ACTIVOS CORRIENTES		19.120.314,13	89.213.990,25
TOTAL ACTIVO (A+B)		78.649.332,24	90.397.928,38

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 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)	(50.862.791,91)
IV.	Ganancias acumuladas	11.3	(55.188.443,55)	(52.449.434,42)
	1. De ejercicios anteriores		-	-
	2. Del ejercicio		(55.188.443,55)	(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		(35.939.418,24)	346.811,52
X.	Intereses minoritarios	11.6	727.866,14	905.015,15
C)	TOTAL PATRIMONIO NETO		(35.211.552,10)	1.251.826,67
II.	Deudas con entidades de crédito	13	29.619.830,24	17.275.931,03
III.	Otros pasivos financieros	7	24.662.497,20	10.841.927,63
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	25.4	2.324.648,61	11.954.849,90
V.	Provisiones	12	7.583.911,70	9.224.930,01
VI.	Otros pasivos no corrientes	15	891.190,35	946.824,63
D)	PASIVOS NO CORRIENTES		65.082.078,10	50.244.463,20
III.	Deudas con entidades de crédito	13	19.725.569,46	18.146.680,26
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	10.235.756,62	4.989.375,94
V.	Otros pasivos financieros	7	5.063.342,23	303.677,07
VII.	Provisiones	12	9.308.462,70	11.178.505,20
VIII.	Otros pasivos corrientes	15	4.445.675,23	4.283.400,04
	Subtotal pasivos corrientes		48.778.806,24	38.901.638,51
E)	PASIVOS CORRIENTES		48.778.806,24	38.901.638,51
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		78.649.332,24	90.397.928,38

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA 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	17.1	5.716.404,30	22.183.002,64
+/- Otros ingresos de la explotación	17.2	163.907,59	138.600,30
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		5.880.311,89	22.321.602,94
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	17.3	(3.711.999,70)	(43.936.844,68)
- Aprovisionamientos		(10.907.293,97)	(12.171.543,78)
- Gastos de personal	20	(4.048.989,35)	(1.733.429,93)
+/- Otros gastos de explotación	22	(1.562.847,00)	(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	17.4	-	(10.787.990,09)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6 y 17.3	(51.021.613,10)	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas		-	-
+/- Otros resultados	17.5	4.006.353,72	160.733,57
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(67.248.109,95)	(69.828.488,42)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(61.367.798,05)	(47.506.885,48)
+ Ingresos financieros	24	273.001,32	22.613,69
- Gastos financieros	24	(3.160.414,39)	(4.976.192,90)
+/- Diferencias de cambio	24	-	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24	(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	8.2	-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(64.263.235,59)	(52.393.365,14)
+/- Impuesto sobre beneficios	25.3	9.078.066,85	(60.237,59)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(55.185.168,74)	(52.453.602,73)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(55.185.168,74)	(52.453.602,73)
+/- Intereses minoritarios	11.6	3.274,81	4.168,31
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(55.188.443,55)	(52.449.434,42)

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(55.185.168,74)	(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		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)		(52.893.227,86)	(49.234.727,57)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(52.896.502,67)	(49.238.895,88)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		3.274,81	4.168,31

Las notas adjuntas incluida de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA 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

(Expresado en euros)

	Patrimonio neto						
	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	14.979.202,23	19.671.733,59	(50.179.916,91)	1.542.949,23	-	-	(13.986.031,86)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(52.449.434,42)	3.218.875,16	-	4.168,31	(49.226.390,95)
II. Operaciones con socios y propietarios	16.847.156,17	47.399.121,47	(775.536,67)	-	-	900.846,84	64.371.587,81
Aumentos / (Reducciones) de capital	16.847.156,17	47.399.121,47	(775.536,67)	-	-	900.846,84	64.371.587,81
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	92.661,67	-	-	-	92.661,67
Otras variaciones	-	-	92.661,67	-	-	-	92.661,67
Saldo al 31 de diciembre de 2018	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	-	-	(55.188.443,55)	2.291.940,88	-	3.274,81	(52.893.227,86)
II. Operaciones con socios y propietarios	8.688.239,85	8.688.239,85	40.313,45	-	(816.265,31)	(180.423,82)	16.420.104,02
Aumentos / (Reducciones) de capital	8.688.239,85	8.688.239,85	(34.206,97)	-	-	-	17.342.272,73
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	(105.903,40)	-	(816.265,31)	-	(922.168,71)
Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.	-	-	180.423,82	-	-	(180.423,82)	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	9.745,07	-	-	-	9.745,07
Otras variaciones	-	-	9.745,07	-	-	-	9.745,07
Saldo al 31 de diciembre de 2019	40.514.598,25	75.759.094,91	(158.450.611,36)	7.053.765,27	(816.265,31)	727.866,14	(35.211.552,10)

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA 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)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		(64.263.235,59)	(52.393.365,15)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.720,54	55.211,60
Ingresos financieros (-)	25	(273.001,32)	(22.613,69)
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	9	9.015.699,93	22.512.376,57
Gastos financieros (+)	25	3.160.414,39	4.976.192,20
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	(4.274.134,88)	-
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	17.3	51.021.613,10	(2.000,00)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	25	8.024,47	-
Otras partidas no monetarias		-	(151.967,91)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(679.136,70)	(390.808,37)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	(5.280.336,60)	42.849.151,51
Cuentas por cobrar	7 y 10	731.356,19	(1.051.321,96)
Otros activos corrientes	7 y 10	614.223,00	(1.199.957,30)
Cuentas por pagar	7	5.246.380,68	1.568.801,47
Otros pasivos corrientes	7	4.183.053,78	(559.013,60)
Otros activos y pasivos no corrientes		4.485.634,35	(2.187,32)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		3.698.275,34	16.188.498,05
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales	5	(2.100,57)	-
Activos financieros	7	(67.562,78)	-
Desinversiones (+):			
Activos materiales	5	-	-
Activos financieros	7	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		(69.663,35)	-
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados		129.921,32	-
- Intereses pagados		(147.583,35)	(2.190.786,95)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	7	-	(18.880.364,40)
- Deudas con entidades de crédito	13	(5.266.221,51)	-
- Instrumentos de patrimonio			
- Emisión nuevas acciones	11	-	5.190.139,01
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(5.283.883,54)	(15.881.012,34)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(1.655.271,55)	307.485,71
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	1.985.225,93	1.677.740,22
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	329.954,38	1.985.225,93

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 33 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., (en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”) se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se encuentra en la calle Príncipe de Vergara 109, 7º derecha de Madrid.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios.
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, SOCIEDAD DOMINANTE 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 (en adelante, el “Grupo” o “Grupo Nyesa”). Consecuentemente, SOCIEDAD DOMINANTE está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo (en adelante, las “Cuentas Anuales Consolidadas”) 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. En fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. Tras el cumplimiento de todos los requisitos de información exigidos por la CNMV, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV adoptó el acuerdo de levantamiento de la suspensión de cotización de las acciones con efectos de las 08:30 horas del día 22 de enero de 2018.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 de la CNMV.

1.2.) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, acordando el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de dichas Sociedades siendo publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

El Convenios de la Sociedad Dominante se fundamenta en un Plan de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebrase transcurridos 18 meses desde la firma de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el 7 de marzo de 2017.

Durante el ejercicio terminado 2019 la Sociedad Dominante realizó pagos por importe de 1.053 miles de euros de créditos con categoría ordinaria, de conformidad con el primer vencimiento del calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la Sociedad Dominante para 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. Adicionalmente la Sociedad Dominante ha clasificado a corto plazo la cantidad de 4.044 miles de euros correspondiente con el segundo vencimiento del calendario de pagos prevista para septiembre de 2020.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación del Convenio de Acreedores con la finalidad de acompañar la capacidad de generación de flujos de cajas positivos suficientes para atender tanto la deuda concursal como el resto de las obligaciones de pago contraídas en el marco de la reorientación estratégica llevada a cabo en el ejercicio 2019.

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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.) Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Nyesa del ejercicio 2019 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día 25 de junio de 2020.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y sus posteriores modificaciones.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.8 ("*Normas de Valoración*").
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2019, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en su Grupo. No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 difieren de las utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa nacional), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para convertir los Estados Financieros P.G.C. o los de aplicación en el país correspondiente a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 25 de junio de 2019. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y los estados financieros de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2019, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin cambios significativos.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo y, en caso de redondeo, todos los valores se redondean al euro más cercano excepto que se indique otra cosa.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2.2.) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2019 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales 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 los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al cierre del ejercicio 2019, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante del Grupo es negativo en 10.103 miles de euros, 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 º 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. 145.3LC), 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. 142.2LC)."

La actual situación patrimonial que se refleja en los estados financieros consolidados se debe principalmente a pérdidas por deterioro en activos inmobiliarios, como consecuencia, de la pérdida de valor de los proyectos inmobiliarios que las componen debido a cambios en las hipótesis establecidas inicialmente para dichos proyectos por modificaciones en la normativa de los países donde iban a desarrollarse. A este respecto, La dirección del grupo espera a corto plazo, una corrección positiva del valor de estos activos, que principalmente está condicionado en la capacidad de viabilizar su desarrollo a través de la obtención de financiación externa.

Por otro lado, en colaboración con consultores externos, se está culminado un Plan de Negocio para un periodo ampliado de vigencia 2020-2025, con unos flujos de cajas positivos a partir del año 4 y un resultado operativo positivo desde el año 5, que muestra la viabilidad de la sociedad y de su Grupo, permitiendo acompasar las obligaciones de pago contraídas a la generación de flujos futuros de caja recurrentes.

Este Plan de Negocio se fundamenta principalmente en la presentación y aprobación de una Propuesta de Modificación al Convenio de Acreedores con un nuevo planteamiento de quitas y



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 por doble vía (dineraria y mediante aportación de bienes inmuebles) que revierta la situación de desequilibrio patrimonial.

La Sociedad Dominante cuenta por un lado con el compromiso expreso adquirido por el accionista de referencia de brindar su apoyo financiero, y por otro con el compromiso de los principales accionistas significativos para suscribir y adoptar los acuerdos de reducción y ampliación de capital en el supuesto que sea aprobada la propuesta de Modificación del Convenio de Acreedores.

El Grupo presenta un patrimonio neto negativo consolidado al cierre del ejercicio por importe de 35.212 miles de euros (patrimonio neto positivo de 1.252 miles de euros a cierre del ejercicio anterior)

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera

- Las pérdidas consolidadas del ejercicio 2019 han ascendido a 55.188.433,55 euros (57.070.075,59 euros en el caso de las Sociedad dominante), en su mayoría por resultados de operaciones no recurrentes, siendo estos en su mayoría “deterioros de activos”. Adicionalmente, a 31 de diciembre 2019, el Grupo registra un patrimonio neto negativo de 35.211.552,10 euros (1.251.826,67 de patrimonio neto positivo a 31 de diciembre de 2018) y un fondo de maniobra negativo de 29.658.492,11 euros (50.312.351,74 euros de fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2018).

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 fecha de formulación la Sociedad Dominante mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 25.075 miles de euros. El desglose de estas deudas vencidas se presenta a continuación:
 - Deudas con privilegio con entidades financieras: 15.576 miles de euros. (nota 13)
 - Deudas con privilegio con otros acreedores: 108 miles de euros.
 - Deudas con privilegio con administraciones públicas: 3.217 miles de euros. (nota 25)
 - Créditos ordinarios con entidades financieras: 1.696 miles de euros. (nota 13)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Créditos ordinarios con otros acreedores: 99 miles de euros.
 - Créditos ordinarios por provisiones: 1.190 miles de euros.
 - Créditos contra la masa: 3.190 miles de euros. (nota 14)
- Flujos de efectivo consolidados del ejercicio negativos.
- La ejecución de los proyectos inmobiliarios del Grupo reconocidos en el epígrafe de existencias e inversiones inmobiliarias y, por tanto, sus valores y periodos de maduración y realización, dependen del cumplimiento de condiciones futuras contempladas en el plan de negocio aprobado por la dirección del Grupo, como pudieran ser entre otros, la obtención de financiación (nota 9).

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

La Sociedad se encuentra en fase de 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, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, a salvo las últimas 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. A este respecto, cabe destacar que tras haber cumplido el primer vencimiento, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en conseguir que se apruebe una modificación del Convenio de Acreedores en línea con lo señalado anteriormente, y subsidiariamente, para el caso de que no se lograra dicho hito, la Sociedad tiene previsto cumplir con el segundo pago de créditos concursales previsto para el mes de septiembre de 2020, contando para ello con el apoyo financiero expreso del accionista de referencia Olaf y Rubí, S.L.

Por otro lado, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a la Sociedad Dominante por importe de 3.218 está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Desde la fecha de aprobación del Concurso de acreedores, el Grupo ha minorado esta deuda privilegiada de la Agencia Tributaria en 1.494 miles de euros. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. A este respecto, la Sociedad no mantiene provisionada cantidad alguna para cubrir las posibles contingencias que puedan derivarse de este incumpliendo a la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2019, por no disponer de información necesaria para su estimación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, La Sociedad Dominante tiene cantidades vencidas y pendientes de pago por créditos contra la masa de importe de 3.190 miles de euros tras el vencimiento el pasado 22 enero de 2020 del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago entre la Sociedad Dominante y la Administración Concursal por los honorarios devengados por esta última en la fase común del Convenio de Acreedores de la Sociedad.

3. Impacto económico del coronavirus (COVID-19)

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que todos estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones del ejercicio 2020 y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros. No obstante, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es factible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Los efectos provocados sobre el mercado inmobiliario a causa de la crisis sanitaria del COVID 19, ha supuesto la paralización del mercado de oficinas y retail generando una incertidumbre a corto y medio plazo. (Nota 33)

Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales asumiendo que la actividad seguirá en base a los factores mitigantes desarrollados a continuación.

Factores mitigantes de la duda

Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio para el periodo 2020-2022 (en adelante, el "Plan de Negocio") que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, y que se basa principalmente en las siguientes premisas:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- a. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- b. La potenciación del área de negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector, como la reciente incorporación de un lote de 202 viviendas destinados al alquiler, adquiridas a Cajamar Caja Rural, 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, así como la adquisición mediante ampliación de capital por aportación no dineraria durante el ejercicio 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. (nota 6)
- c. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo.
- d. Operaciones de desinversión de activos inmobiliarios a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad (nota 13).
- e. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento excepto para los proyectos incorporados en cartera.
- f. Vigencia del contrato de línea de capital suscrito con el fondo internacional GEM, en virtud del cual la Sociedad 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 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- g. Medidas en materia concursal aprobadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, concretamente a través de la posibilidad de modificación del Convenio de Acreedores.
- h. El apoyo financiero del accionista de referencia Olaf y Rubí, S.L.

2.3.) Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas se corresponden con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, con excepción de las siguientes, aplicables desde el ejercicio 2019 y sin que, en su caso, se hubieran adoptado anticipadamente:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Interpretación CINIIF 23 (Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias).
- Enmiendas a la NIIF 9 (Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa).
- Enmiendas a la NIC 28 (Participaciones a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos).
- Enmiendas a la NIIF 9 (Características de pagos anticipados con compensación negativa).
- Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2015-2017.

Cabe destacar las modificaciones introducidas por la NIIF 16 Arrendamientos, en vigor desde el 1 de enero de 2019:

La NIIF 16 “Arrendamientos” requiere que las entidades que actúen como arrendatarios deban reconocer en su balance los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento (salvo los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor). Bajo la normativa anteriormente vigente, una parte significativa de estos contratos se clasificaba como arrendamiento operativo, registrándose generalmente los pagos correspondientes de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

El Grupo tenía a la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2019) un total de dos acuerdos de arrendamiento como arrendatario de diversos activos, correspondiendo principalmente a arrendamiento suelos asociados al proyecto Narvskaia.

El Grupo ha decidido adoptar el método de transición retroactivo simplificado, por lo que se ha reconocido el efecto acumulado de la aplicación inicial de los nuevos criterios como un ajuste a reservas en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2019), no habiéndose re expresado las cifras comparativas del ejercicio 2018. La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto sobre los estados financieros consolidados de Grupo el reconocimiento en el estado de situación financiera de activos por derecho de uso, y pasivo correspondiente, por importe total de 228 miles euros a la fecha de primera aplicación. Asimismo, las amortizaciones del derecho al uso de los activos y el reconocimiento de los intereses sobre la obligación de arrendamiento han reemplazado al importe reconocido en la cuenta de resultados como gasto del arrendamiento operativo bajo la norma previa correspondiente a dichos acuerdos de arrendamiento. Igualmente, la clasificación de los pagos por arrendamientos en el estado de flujos de efectivo se ha visto afectada por la entrada en vigor de esta nueva normativa. Adicionalmente, los estados financieros del Grupo incluyen, conforme a lo requerido por dicha norma, desgloses más amplios con información relevante en relación con los contratos de arrendamiento, que se detallan a continuación.

Los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

del arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

Los derechos de uso no se presentan en un epígrafe separado en el balance de situación consolidado, encontrándose registrados como parte del valor del activo Narvskaia dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

En relación a los arrendamientos suscritos por el Grupo, se informa de lo siguiente:

	Activos por derecho de uso		Pasivos por arrendamiento
	Inv. Inmob.	Total	
Saldo al 1 de enero de 2019	228.336,07	228.336,07	228.325,83
Adiciones	-	-	
Amortización	(4.870,10)	(4.870,10)	
Gastos por intereses	-	-	
Efecto de la modificación de los términos de los arrendamientos – otros ajustes	-	-	
Pagos de arrendamientos	-	-	(510,38)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	223.465,97	223.465,97	227.815,46

En el ejercicio 2019 el Grupo ha reconocido gastos por arrendamientos de activos de escaso valor y arrendamientos a corto plazo por importe total de 77 miles de euros.

De los pasivos por arrendamientos reconocidos 31 de diciembre de 2019, vencen en el plazo de un año un total de mil euros, 20 miles euros en un plazo entre uno y cinco años y 207 miles de euros en un plazo superior a cinco años.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas, enmiendas a normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020

Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material.

Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2022

NIIF 17 Contratos de seguros.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.4.) Gestión del Capital

La Dirección Financiera de la Sociedad considera varios argumentos, que son ratificados posteriormente por el Consejo de Administración, para la determinación de la estructura de capital del Grupo.

El primero, la consideración del Coste de Capital en cada momento, de forma que nos aproximemos a una combinación que optimice el mismo. Para ello, el seguimiento de los mercados financieros y la actualización de la metodología estándar en la industria para su cálculo (WACC), son los parámetros que se toman en consideración para su determinación. El segundo, un ratio de apalancamiento que nos permita obtener y mantener la calificación crediticia deseada en el medio plazo y con la que el Grupo pueda compatibilizar el potencial de generación de caja con los usos alternativos que puedan presentarse en cada momento.

Estos argumentos anteriormente se completan con otras consideraciones específicas que se tienen en cuenta a la hora de determinar la estructura financiera del Grupo, tales como el riesgo país en su acepción amplia, la eficiencia fiscal o la volatilidad en la generación de la caja.

2.5.) Juicios y estimaciones contables significativas

En las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por su Consejo de Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro. (nota 2.8.b y nota 2.8.h)
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio. (nota 2.8.a y 2.8.b)
3. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes. (nota 2.8.e)
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros. (nota 2.8.i)
6. La determinación de las provisiones (Véase notas 2.8.m).
7. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible.
8. En la Nota 30 se detalla que sociedades del Grupo tuvieron conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión.
9. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevé en el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un Experto Independiente.
10. El Grupo ha estimado el posible efecto que tendría sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas el proceso consecuencia del referéndum de Reino Unido (Brexit) concluyendo que, dada su actual actividad, éste no sería significativo, ni en el ejercicio 2019 ni siguientes.
11. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.2.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a 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 el correspondiente Estado de Resultado Global Consolidado.

2.6.) 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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. Se considera que corresponde a un nivel 2 puesto que dicha tasa de descuento se obtuvo en base a datos del mercado observables en los que se tenían en cuenta factores financieros, no financieros y de mercado, comparándose además con tasas de casos equiparables.

En cuanto al nivel de jerarquía utilizado en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por los expertos independientes Savills Aguirre Newman, Tecnitasa y CBRE, también corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto a la utilizada en el ejercicio precedente.

2.7.) Principios de Consolidación

➤ Entidades dependientes

Se consideran “Entidades dependientes” aquéllas sobre las que la Sociedad está expuesta a, o tiene derecho sobre, los retornos variables procedentes de su involucración en la participada y además, tiene la potestad de influir en dichos retornos mediante el ejercicio de su poder sobre la participada. Conforme a la NIIF 10 un inversor controla una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:

- (a) poder sobre la participada.
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados financieros anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a los estados financieros anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la NIIF 3, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio o como mayor valor del activo, si esta diferencia es atribuible a algún activo



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

o grupo de activos. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses minoritarios se imputa a la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Resultado Global Consolidado y, en su caso, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2019 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades, que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades dependientes, o en su caso exclusiones.

➤ Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% e inferior al 50% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las Cuentas Anuales Consolidadas, las entidades asociadas se consolidan por el método de la participación, valorándose por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

financieramente.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2019 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.

2.8.) Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, su amortización se realiza en un periodo no superior a 5 años.

Las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "*Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado*" del Estado de Resultado Global Consolidado. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

b) Inmovilizado material

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo, en su caso, se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Edificios y otras construcciones	2-4%	25-50 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	25%	4 años
Otro inmovilizado material	10%	10 años

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, si fuese de aplicación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El estudio del posible deterioro del inmovilizado material, se realiza en base a un informe de tasación de un experto independiente, en los mismos términos que se describe en la nota 2.8.e posterior.

c) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

d) Permutas de activos

Se entiende por “*permuta de activos*” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.

e) Inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo para distinguir las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) de las propiedades ocupadas por su dueño (inmovilizado material) y de las propiedades para vender en el curso normal de sus actividades (existencias) utiliza básicamente los criterios de destino más probable del activo y de transferencia del riesgo. Se realiza un análisis pormenorizado de cada uno de los activos, teniendo en cuenta cuál será su destino futuro más probable (obtener rentas, construirlo y esperar plusvalías en su transmisión, explotarlo directamente a través de un negocio en el mismo o simplemente enajenarlo en el curso normal de las operaciones) y a la vez se evalúan los riesgos asociados a la gestión del activo para discernir especialmente entre los inmuebles de inversión y las propiedades ocupadas por su dueño (por ejemplo la explotación directa de un hotel o por el contrario la suscripción de un contrato arrendamiento de negocio a una cadena hotelera). Una vez realizado este análisis, se procede al registro de cada activo en su correspondiente clasificación contable (inversiones inmobiliarias, inmovilizado o existencias), pudiendo en su caso, realizar transferencias de activos de grupos a otros, si se evidenciara un cambio en el uso de los mismos, de acuerdo a la NIC 40.

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia en la zona y en la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El experto independiente Savills Aguirre Newman en España, Gestvalt en el ejercicio 2018 y en el ejercicio 2019 Tecnitasa bajo la supervisión de Savills Aguirre Newman en ambos casos, para la valoración de los terrenos de Costa Rica), así como Savills en Rusia para el Proyecto Narvskaa en Moscú, ha emitido su informe de tasación y valoración de los activos del Grupo para los ejercicios 2019 y 2018, en fechas de 12 de febrero de 2020 y 25 de marzo de 2019, respectivamente. Adicionalmente se ha solicitado una nueva valoración del Proyecto Narvskaa a CBRE Moscú que ha sido emitida en fecha 19 de junio de 2020 (véase mayor detalle en la Nota 33 Hechos Posteriores). Esta valoración se encuentra referida al valor razonable de la inversión inmobiliaria del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y ha sido tomada como mejor estimación del valor del activo por parte del Órgano de Administración, al haber habido cambios en la legislación rusa y ante la imposibilidad en el corto plazo del desarrollo del proyecto tal como estaba planteado inicialmente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que se utilizan en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias, con excepción del lote de 202 viviendas adquiridas a Cajamar Caja Rural tal como se indica en la nota 6, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja y el método de comparación. Los flujos y rentas generados, así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados.

Los beneficios o las pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que surgen.

f) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio

En la fecha de cada estado de situación financiera, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable inmediatamente y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Durante los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo ha analizado anualmente la existencia de posibles deterioros en sus activos materiales. Una vez analizado el valor de uso de dichos activos, se dota una provisión por deterioro de activos si resultase necesario. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes de inmovilizado material. El Grupo no mantiene inmovilizado material de carácter inmobiliario.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2019 fue, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generadas, así como el valor residual estimado han sido calculados aplicando a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Para aquellos activos incluidos en este epígrafe que no generan rentas (suelo terciario clasificado como en curso), los métodos de valoración han sido, básicamente, el de residual estático y de descuento de flujos según las rentas previsibles.

g) Arrendamientos

g.1) Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido reconocidos como arrendamientos financieros activos por importe neto de 223 miles de euros (ver Nota 2.3.a) derivados de los derechos de uso sobre determinados suelos, el resto de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

g.2) Arrendamiento de inmuebles como arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos se imputan al estado de resultado consolidado de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato de arrendamiento es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del mismo.

g.3) Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

g.3) Arrendamiento de inmuebles como arrendatario

Hasta el ejercicio 2018, los alquileres se clasificaban como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido como arrendador) se cargaban a resultados de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Desde 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre la base del valor actual. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo pagos fijos en especie), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar,
- los pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo,
- los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de garantías de valor residual,
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si este tipo no se puede determinar, se usa el tipo incremental de endeudamiento, siendo el tipo que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico similar con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se valoran a coste que incluye lo siguiente:

- el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento,
- cualquier pago por arrendamiento hecho en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido,
- cualquier coste directo inicial, y
- los costes de restauración.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de escaso valor se reconocen sobre una base lineal como un gasto en resultados. Arrendamientos a corto plazo son aquellos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

h) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

- Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspasa a “Promociones en curso” en el momento de comienzo de las obras.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta “Promociones en curso” a la cuenta “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2019 y 2018, en base al informe de tasación y valoración emitido por Savills Aguirre Newman, junto con la valoración del Proyecto Narvskaa a cargo de CBRE Moscú.

El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “*método residual dinámico*” y el “*método de comparación*”, con excepción de la finca La Roca para la cual se ha tomado como valor razonable el precio de venta de la misma (nota 9). El “*método residual dinámico*”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtienen unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en los plazos que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre. Véase Nota 9.

i) Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo, clasificándose a la adquisición en las categorías que a continuación se detallan.

Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del Balance de situación que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) en el momento del reconocimiento inicial se valoran a su precio de transacción.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos. El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para los que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada.

El modelo general requiere el registro de la pérdida esperada que resulte de un evento de impago durante los próximos 12 meses o durante la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo crediticio del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance. Bajo el modelo simplificado se registran desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados (como el comportamiento de pagos de los clientes), condiciones actuales y elementos



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

prospectivos (factores macroeconómicos como evolución de PIB, desempleo, inflación, tipos de interés...) que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores.

j) Clasificación entre corriente y no corriente

En el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican 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 los de vencimiento, realización o cancelación superior a dicho período.

Las “Existencias” de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes, aun cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo. Así mismo, se clasifican también como corrientes las deudas asociadas a las mismas, o cualesquiera deudas relacionadas con cualquier otro activo clasificado como corriente en el Estado de Situación Financiera.

Cuando existan condiciones que posibilitan al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

k) Patrimonio neto

Los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

l) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del Balance de situación, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio del Grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

m) Provisiones

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, los Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del Estado de situación financiera surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase Nota 12). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación, que pudieran tener que afrontarse en el futuro. A continuación se muestran los criterios generales aplicados para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas (salvo para los casos en los que la Administración Concursal del Grupo calificó estas contingencias como créditos ordinarios y/o subordinados (y no contingentes) para los que la provisión efectuada ascendió a la totalidad del crédito consignado, y una vez adecuados dichos importes a los saldos proporcionados por la Administración Concursal procedieron a ser ajustados de acuerdo a las condiciones del convenio, es decir, quita y espera de acuerdo a como se explica en la Nota 1.2), y que fueron los siguientes:

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a registrar una provisión por el 100% del importe garantizado.
- b) En caso de tratarse de operaciones de afianzamiento, en las cuales, además del mismo hubiera garantías hipotecarias o prendarias tomadas con activos de las propias



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

sociedades excluidas de perímetro, se estimaba de acuerdo a un hipotético proceso de ejecución hipotecaria ordinario, el 60% del valor de venta extrajudicial fijado para el caso de ejecución y al que se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de este segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.

- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el anterior, pero en este caso los activos serían propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Siendo así, se procedía a realizar los mismos cálculos que para el caso b), pero la provisión coincidiría con el valor contable del activo registrado en el perímetro de consolidación.

En caso de existir algún acuerdo entre las partes pendiente de materialización, se ha reevaluado la necesidad de registrar la dotación o el exceso de provisión de acuerdo a esta nueva información.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales Consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37 (Véase Nota 30).

- *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2019 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.

- *Provisiones para costes de garantías*

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

- *Provisiones para avales y afianzamientos ante terceros*

Las provisiones para avales y afianzamientos ante terceros, se reconocen en el momento en que se conoce o bien la comunicación de ejecución del aval o bien el impago del préstamo afianzado, en su caso, y según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Reconocimiento de ingresos y gastos

General

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Las ventas se valoran netas de impuestos y descuentos y se eliminan las transacciones entre compañías del Grupo

o) Compensaciones de saldos

Solo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su importe neto los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

p) Impuesto sobre beneficios, activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, aunque con carácter general no suelen activarse. En relación con este punto véase [Nota 25](#). Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

q) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. A 31 de diciembre de 2019, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no recoge provisión alguna en este concepto salvo las mencionadas en la Nota 12.

r) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, y las transacciones realizadas con las mismas se muestran en la [Nota 27](#).

s) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se ha calculado como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder del Grupo.

El beneficio diluido se calcula de la misma forma que el beneficio por acción, pero incluyendo el número de acciones de la Sociedad en poder del Grupo. Véase [Nota 26](#).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

t) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “*moneda extranjera*” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada Estado de Situación Financiera Consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en dicha fecha. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al Estado de Resultado Global Consolidada.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable, y estén denominados en monedas extranjeras, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ajustó el valor razonable, cuyo importe se reconoce directamente en el patrimonio neto.

En la consolidación, los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero del Grupo se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del Estado de Situación Financiera. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período, a menos que éstos fluctúen de forma significativa. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

u) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo (tres meses) de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedades que forman parte del Grupo consolidado en el ejercicio 2019, son las siguientes:

Denominación	Domicilio	% participación directa	Método de consolidación	Actividad principal en la Actualidad	Auditor
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Madrid		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Madrid	100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)	100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	50%	Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	98%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	Crowed Audit Rusia

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo del ejercicio 2019, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y/o disminuciones en la estructura del Grupo:

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2019 no se han producidos incorporaciones al perímetro de consolidación del Grupo.

En el ejercicio 2018, se produjeron las siguientes incorporaciones:

- (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. Los datos de los valores razonables de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición, son como se muestran a continuación:

	16 de enero de 2018
Patrimonio neto de la sociedad adquirida	531.222,24
Plusvalías en el valor de los activos	58.875.244,80
Valor razonable de activos adquiridos y pasivos asumidos por el porcentaje de participación adquirida	59.406.489,03
Coste de la combinación	(58.280.601,95)
Impuesto diferido (20%)	(11.954.849,90)
Diferencia de primera consolidación (Fondo de comercio)	10.828.962,82
Ver nota 4 y 17.4	

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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Cambios en los porcentajes de control

Durante el ejercicio terminado 2019 la sociedad filial Marma ubicada en Moscú, ha adquirido autocartera por la cantidad del 0,33% del capital Social suscrito, en consecuencia, el porcentaje de control de los accionistas minoritarios ha sufrido una variación en la misma cantidad.

Durante el ejercicio terminado 2018 no se produjeron cambios en los porcentajes de control en Sociedades que formaban parte del Grupo.

c) Salidas del perímetro de consolidación

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.

El ejercicio social de todas las sociedades pertenecientes al Grupo coincide con el año natural, salvo en el caso de las sociedades domiciliadas en Costa Rica, cuyo ejercicio social es desde el 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año. Los estados financieros relativos a estas sociedades y utilizados a efectos de la consolidación han sido los cerrados a 31 de diciembre de 2019, no teniendo que practicar ningún ajuste o transacción significativa.

La Sociedad Dominante y Marma, S.A. realizan auditoría obligatoria de sus cuentas anuales. Para el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se realizan los procedimientos de auditoría que se han considerados necesarios en el contexto de la auditoría del grupo.

Los datos financieros de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019, son las siguientes:

- Sociedad Matriz: La Sociedad Dominante legal y económica a 31 de diciembre de 2019 es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., cuya actividad principal es la “*gestión de empresas y negocios*” principalmente.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Sociedades Dependientes:** en el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicados en la Nota 2.7)

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2019, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2019	Resultado Explotación Ejercicio 2019	Patrimonio Neto Individual
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	3	(539)	(1)	(1)	(537)
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	53	(28.789)	(2.683)	(1.936)	(24.373)
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Promoción Inmobiliaria	(1)	Sí	98%	176	582	211	285	978
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	3	(1)	(8)	(8)	(6)
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	50%	12	144	-	-	156

(1) Participada a través de Nyesa Valores Corporación, S.A.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **Entidades Asociadas:** No existen sociedades asociadas en 2019 tras la extinción y reparto del haber social de la sociedad asociada Astra, S.A. en el ejercicio terminado 2018, el efecto en el resultado consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2018 fue de 89 miles de euros.

d) Sociedades excluidas del perímetro de consolidación

- **Sociedades sin actividad:** el cuadro siguiente detalla las sociedades dependientes que, dada su inactividad, no han sido incluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo:

SOCIEDADES DEPENDIENTES NO INCLUIDAS a 31-12-2019, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2019	Resultado Explotación Ejercicio 2019	Patrimonio Neto Individual
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%	3	-	-	-	3
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100%	260	(589)	-	-	(329)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100%	1	-	-	-	1

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(2) Participada a través de NYESA COSTA RICA, S.A.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Grupo mantiene su política respecto al deterioro de los activos financieros disponibles para la venta de sociedades excluidas del perímetro de consolidación. En consecuencia, no se realiza provisión por los excesos que sobre el coste de adquisición puedan darse como consecuencia del deterioro patrimonial de las mismas.

Por otro lado, el Grupo sí ha reconocido parte del impacto que las sociedades concursadas excluidas del grupo consolidable han tenido en el mismo, mediante el registro de provisiones por posibles futuros pasivos financieros sobre los que se garantizaba a dichas sociedades. Dichas sociedades no se han integrado en el consolidado por considerar que la Sociedad Dominante no ejerce control sobre las mismas.

NOTA 4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles en los ejercicios 2019 y 2018, ha sido el siguiente:

	Saldo al 01/01/2019	Adiciones al perímetro	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2019
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	70.791,01
Fondo de comercio de consolidación	-	-	-	-
Total Coste	70.791,01	-	-	70.791,01
Aplicaciones informáticas	(70.791,01)	-	-	(70.791,01)
Fondo de Comercio de consolidación	-	-	-	-
Total amortización	(70.791,01)	-	-	(70.791,01)
Valor neto	-	-	-	-
	Saldo al 01/01/2018	Adiciones al perímetro	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2018
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	10.828.962,82	(10.856.229,06)	70.791,01
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	-
Total deterioro	(2.838,89)	-	2.838,89	-
Valor neto	-	10.828.962,82	(10.828.962,82)	-

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El fondo de comercio de consolidación por importe de 10.828 miles de euros surgió en el ejercicio 2018 como diferencia de primera consolidación de la Sociedad MARMA, S.A. en el ejercicio 2018. Dicho fondo de comercio fue deteriorado totalmente en el mismo momento. (ver nota 3.a y 17.4).

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados ascendía a 71 miles de euros al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material en los ejercicios 2019 y 2018, ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 01/01/2019	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2019
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	330.675,92	2.100,57	-	332.776,49
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
Total Coste	341.609,08	2.100,57	-	343.709,65
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(328.281,28)	(1.720,53)	-	(330.001,81)
Otro inmovilizado	(10.933,15)	-	-	(10.933,15)
Total amortización	(339.214,43)	(1.720,53)	-	(340.934,96)
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto	2.394,65	380,04	-	2.774,69

	Euros			
	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2018
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	774,67	-	330.675,92
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
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)
Total amortización	(286.841,73)	(3.148,20)	(49.224,50)	(339.214,43)
Deterioros	(49.224,51)	-	49.224,51	-
Valor neto	4.768,17	(2.373,53)	0,01	2.394,65

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

La Sociedad Dominante ha registrado adiciones por importe de 2,1 y 0,8 miles de euros durante los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente. No se han capitalizado gastos financieros en ninguno de los 2 ejercicios.

A 31 de diciembre de 2019, el importe de los activos materiales en explotación totalmente



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

amortizados asciende a 341 miles de euros (339 miles de euros en 2018).

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 por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No existen, a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Saldo al 01/01/2019	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31/12/2019
Total coste Suelos	8.057,18	7.824.197,21	-	675.178,77	-	8.507.433,16
Total coste Construcciones	1.067.481,04	40.322.171,98	-	60.335.284,21	-	101.724.937,23
Ajuste a valor razonable	(241.538,15)	-	12.057,17	-	(51.018.754,44)	(51.248.235,42)
Valor neto	834.000,07	48.146.369,19	12.057,17	61.010.462,98	(51.018.754,44)	58.984.134,97

	Euros				
	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Retiros	Variación Valor Razonable	Saldo al 31/12/2018
Total coste Suelos	8.057,18	-	-	-	8.057,18
Total coste Construcciones	1.067.481,04	-	-	-	1.067.481,04
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 58.850 miles de euros corresponde con las siguientes incorporaciones:

- La adquisición de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamientos en el edificio denominado "Torres de Hércules" sito en el municipio gaditano de los Barrios, tras inscripción en el Registro Mercantil de Madrid escritura de aumento de capital por aportación no dineraria. El coste asociado a dicho activo ascendió a 21.967.747,96 euros, siendo el valor neto contable de 19.128.000 euros a 31 de diciembre de 2019.
- La adquisición de un lote de 202 viviendas destinadas para el alquiler por un importe total de 26.178.621,23 euros. La Sociedad, abonó en el momento de acuerdo 10.000.000,47 euros del precio. El resto por importe de 14.961.878,15 euros, tiene asociado un aplazamiento por un periodo de 8 años. Adicionalmente para viabilizar esta operación, La Sociedad Dominante formalizó con Cajamar Caja Rural un préstamo con garantía



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 pendiente de pago del préstamo hipotecario asciende a 14.495 miles de euros. (Ver nota 13)

- El Consejo de Administración en sesión celebrada el día 19 de junio de 2020 y dado los cambios legislativos ocurridos en el ejercicio 2019 en el mercado inmobiliario ruso y la incapacidad de comenzar el desarrollo inmediato del Proyecto Narvskaaia, ha traspasado a inversiones inmobiliarias valor del activo por importe de 61.010 miles de euros. El activo se compone de un conjunto de quince edificaciones situadas en el distrito Koptevo de Moscú y que totalizan 26.246,80 m2 construidos sobre un solar de 30.943 m2. A pesar de la fecha de construcción de las mismas (las primeras datan de 1956 y las últimas se erigieron en 1990), su estado es bueno, especialmente teniendo en cuenta de que la actividad desarrollada en su interior ha sido industrial, de almacenaje y como oficinas asociadas, usos que, por otra parte, aún siguen vigentes conforme al actual planeamiento urbanístico de Moscú.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado con base en las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman y CBRE a 31 de diciembre del 2019 y a 31 de diciembre de 2018 (Véase [Nota 2.9.f](#)). En el caso de los activos adquiridos a Cajamar Caja Rural comentados en el punto anterior, la Sociedad no ha realizado valoraciones a 31 de diciembre de 2019, al haberse realizado dicha operación con fecha 27 de diciembre de 2019, estimando que el precio pagado en la operación es el valor de la totalidad de los activos.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado unas pérdidas por deterioro de acuerdo al valor razonable de los activos por importe de 51.019 miles de euros (reversión de 2 miles de euros durante el ejercicio 2018), siendo el deterioro acumulado a dicha fecha de 51.248 miles de euros. Estas pérdidas por deterioro han sido registradas en base a los valores razonables determinados por Savills Aguirre Newman y CBRE sobre los activos propiedad del Grupo. Dichos deterioros han sido registrados principalmente en el proyecto Narvskaaia por importe de 48.151 miles de euros y “Torre de Hércules” por importe de 2.839 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 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	611	--	6,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	95	--		n/a	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	112	--	Valor venta comparativo	n/a	concesión. Comparación
Torres de Hércules	92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamientos		19.128	(16.350)		n/a	DFC
Cartera Cajamar	202 inmuebles		26.178	--	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Narvskaia	Naves de uso industrial	30.943 m2	12.859	--	n/a	13.00%	DFC

El método de valoración utilizado por Savills Aguirre Newman y CBRE a 31 de diciembre de 2019 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos y los gastos operativos directos asociados a las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Ingresos Operativos	1.986.914,20	40.271,21
Gastos Operativos	(1.289.344,28)	(9.064,67)

La Dirección del Grupo está haciendo las gestiones oportunas para conseguir arrendar los activos, que, a fecha de formulación, se encuentran libres de inquilinos, con el objeto de rentabilizar las inversiones realizadas en los mismos.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen restricciones a la realización de las "Inversiones inmobiliarias", a excepción de las hipotecas que gravan dichas inversiones. A 31 de diciembre de 2019, existen inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 19.128 miles de euros como garantías hipotecarias (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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	-	-	126.990,33	59.427,55
Largo plazo / No corrientes	-	-	126.990,33	59.427,55	-	-	126.990,33	59.427,55
Instrumentos de patrimonio	7.636,71	1.530,42	-	-	-	-	7.636,71	1.530,42
Otros Activos Financieros	-	-	646.614,71	1.478.571,29	120,22	120,22	646.734,93	1.478.691,51
Corto plazo / Corrientes	7.636,71	1.530,42	646.614,71	1.478.571,29	120,22	120,22	654.371,64	1.480.221,93
Total Activo Financiero	7.636,71	1.530,42	773.605,04	1.537.998,84	120,22	120,22	781.361,97	1.539.649,48

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo no corrientes figuran fianzas entregadas en el ejercicio 2019 y 2018, por un importe de aproximadamente 61 y 59 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2019 figuran créditos concedidos por importe de 49 miles de euros, 348 miles de euros del saldo pendiente de cobro por las ventas y rentas generadas de las propiedades inmobiliarias del Grupo y 190 miles de euros de anticipos a proveedores. En el ejercicio 2018 figuraban depósitos constituidos frente a terceros por importe de 13 miles de euros, 1.101 miles de euros del saldo pendiente de cobro por la operación de venta de parte del Proyecto Gran Resort La Roca en Costa Rica, y 308 miles de euros de anticipo a proveedores por los proyectos del Grupo en Costa Rica.

Las cifras anteriores se presentan netas de provisiones por deterioro.

El detalle de las provisiones por deterioro de los activos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros			
	Provisión a 01/01/2019	Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	Provisión a 31/12/2019



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	609.427,02	-	-	609.427,02
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	727.626,55	-	-	727.626,55

ACTIVOS NO CORRIENTES	Provisión a 01/01/2018	Euros		Provisión a 31/12/2018
		Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	2.409.456,40	-	(1.800.029,38)	609.427,02
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	2.527.655,93	-	(1.800.029,38)	727.626,55

No se han registrado movimientos sobre el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Las cancelaciones de provisión por deterioro registradas en el epígrafe “Activos Financieros disponibles para la venta” del ejercicio 2018 correspondían con el deterioro de las participaciones de la sociedad asociada Astra, S.A. dadas de baja tras su extinción, según lo indicado en la Nota 3.d.

ACTIVOS CORRIENTES	Saldo a 01/01/2019	Adiciones	Euros		Saldo a 31/12/2019
			Reversión del deterioro	Cancelación	
Préstamos y Partidas a Cobrar	10.511.164,52	-	-	-	10.511.164,52
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	11.659.422,49	-	-	-	11.659.422,49

ACTIVOS CORRIENTES	Saldo a 01/01/2018	Adiciones	Euros		Saldo a 31/12/2018
			Reversión del deterioro	Cancelación	
Préstamos y Partidas a Cobrar	3.741.068,69	(7.023.842,86)	-	253.747,03	10.511.164,52
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	4.889.326,66	(7.023.842,86)	-	253.747,03	11.659.422,49

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Débitos y partidas a pagar		Euros	
	2019	2018	2019	Total 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 características de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 13](#).

El detalle de “Otros pasivos financieros” no corrientes es el que se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) terceros	2.676	1.236
Créditos a largo plazo con parte vinculada	626	-
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) sociedades del grupo en liquidación	871	2.807
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) con parte vinculada	3.540	-
Financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año	-	781
Honorarios devengados por la Administración Concursal	-	2.795
Deuda Riberalia descontada 7,48%	1.951	3.076
Deuda diferida por compra de activos inmobiliarios	14.962	-
Otras	36	146
Total	24.662	10.841

La variación registrada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se corresponde principalmente:

- (i) Tras la adquisición de un importante lote de activos inmobiliarios por importe de 24.962 miles de euros, el Grupo reconoce deuda fraccionada y diferida por importe de 14.962 miles de euros (ver nota 9).
- (ii) el reconocimiento de cesiones de deuda concursal ordinaria y subordinada comunicadas a la Sociedad Dominante entre acreedores de diferente tipología.
- (iii) Pasivos con dos accionistas de la Sociedad Dominante por importe 626 miles de euros.

La principal variación registrada sobre este epígrafe durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, fue el levantamiento de casi la totalidad de las cargas hipotecarias que recaían sobre las parcelas del Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica, tras formalización en fecha 13 de agosto de 2018 de una operación de compra-venta de parcelas por valor de 24,5 millones de dólares americanos.

El detalle de “Otros pasivos financieros” corrientes es el que se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) terceros con vencimiento inferior a un año (i)	470	281
Financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento inferior a un año (ii)	956	-
Créditos a corto plazo con parte vinculada (iii)	2.076	-
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) con parte vinculada (i)	119	-
Intereses devengados no pagados	9	23



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Fianzas recibidas frente a terceros (v)	177	-
Deuda Riberalia descontada 7,48% con vencimiento inferior a un año (iv)	1.257	-
Total	5.064	303

La variación registrada sobre este epígrafe durante el ejercicio terminado 2019 se fundamenta principalmente en los siguientes vencimientos inferior a un año de deuda financiera que se han alcanzados a 31 de diciembre de 2019

- (i) deuda concursal ordinaria frente a terceros y parte vinculada,
- (ii) vencimiento de deuda financiera obtenida en Costa Rica para financiar los proyectos "Gran Resort La Roca" y "Finca La Playa",
- (iii) deuda con partes vinculadas formalizada durante el ejercicio 2019, fundamentalmente por la formalización de una línea de crédito con varias entidades vinculadas, adquisición de acciones propias y adquisición de una cartera de inmuebles destinadas a su venta.
- (iv) deuda financiera vencida o con vencimiento inferior a un año frente a la sociedad Riberalia Servicios Generales, S.L.
- (v) Fianzas recibidas

NOTA 8. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

8.1.) Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de la "Inversiones aplicando el método de participación" es el siguiente:

	Euros					
	Participación 31/12/2019	Deterioro 31/12/2019	Valor Neto Contable 31/12/2019	Participación 31/12/2018	Deterioro 31/12/2018	Valor Neto Contable 31/12/2018
GRUPO NIESA 21 S.L.	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-

A cierre del ejercicio 2019 y 2018, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del Consejo de Administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades. El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:

	Euros					
	Importe del crédito a 31/12/2019	Deterioro del crédito a 31/12/2019	Valor Neto Contable 31/12/2019	Importe del crédito a 31/12/2018	Deterioro del crédito a 31/12/2018	Valor Neto Contable 31/12/2018
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
--------------	-------------------	---------------------	----------	-------------------	---------------------	----------

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante junto con el resto de socios de ASTRA, S.A. procedió a la liquidación de la citada Sociedad y el reparto de su haber social. La liquidación supuso un ingreso para la Sociedad Dominante de 89 miles de euros. (Véase Nota 3.f)

En relación con dichas sociedades, la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de GRUPO NIESA 21, S.L., de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la Sociedad Dominante parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y al que se le ha aplicado “quita y espera”, siendo por tanto el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 de 554 miles de euros.

NOTA 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Terrenos y solares	12.581.353,35	84.809.969,81
Obras terminadas	5.280.336,60	5.223,33
Anticipos a Proveedores	190.477,32	321.775,04
Total	18.052.167,27	85.136.968,18

En el epígrafe de “Terrenos y solares” se incluye el valor contable de los terrenos en Costa Rica y España, según el siguiente detalle:

	Coste	Deterioro	Valor neto
Proyecto Laino (España)	5.280.336,60	-	5.280.336,60
Solar Rubí (España)	4.200.422,87	(451.422,87)	3.749.000,00
San Martín de Valdeiglesias (España)	94.891,00	-	94.891,00
La Roca y la Playa (Costa Rica)	27.527.182,72	(18.789.720,37)	8.737.462,35
Total	37.102.833,19	(19.241.143,24)	17.861.689,95

Los principales movimientos ocurridos durante el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

- Corrección valorativa sobre el Proyecto “Gran 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 para la desinversión del referido proyecto, que finalmente fue culminada el 18 de marzo de 2020.
- Desinversión de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral” ámbito el Cañaveral por importe de 2.870 miles de euros



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- La adquisición a Liberbank de un lote de 176 viviendas de diferente tipología de activos inmobiliarios finalistas (Proyecto Laino) 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.
- El Consejo de Administración en sesión celebrada el día 19 de junio de 2020 y dada la incapacidad de comenzar el desarrollo inmediato del Proyecto Narvskaaia, ha traspasado a inversiones inmobiliarias valor del activo por importe de 61.010 miles de euros. (Nota 6)

Se incluyen a 31 de diciembre de 2019 y 2018 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías en el epígrafe de deudas financieras, otros pasivos financieros y provisiones (del pasivo corriente) por importe de:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	17.873.074,03	6.749.623,66
Préstamos hipotecarios y otras garantías	9.309.410,21	5.369.480,45
Neto	8.563.663,82	1.380.143,21

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por Savills Aguirre Newman y Tecnitasa a 31 de diciembre de 2019. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resultara ser menor que su coste, la diferencia se ha contabilizado como “*Pérdidas por deterioro*”. Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha registrado unas pérdidas netas por deterioro de sus existencias por importe de 9.014 miles de euros (11.869 miles de euros en el ejercicio 2019). Estas pérdidas por deterioro corresponden, fundamentalmente, al ajuste de la valoración realizado sobre el proyecto Gran Resort La Roca ubicado en Costa Rica tras el estudio por parte del equipo gestor de una oferta de desinversión del referido proyecto. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, se ha consumado dicha desinversión del proyecto por un valor de 3.621 miles de euros.

El método utilizado para la valoración de proyectos (de acuerdo a los estándares de valoración RICS, en base a la edición del RED BOOK, publicado en 2017 “RICS VALUATION-PROFESSIONAL STANDARDS”) es el método residual dinámico. Este ha sido el método utilizado por los expertos independientes Savills Aguirre Newman y Tecnitasa, que consiste en (i) plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o (ii) su venta como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado de lo anterior, se obtienen unos flujos de caja que se actualizan a fecha de valoración a una tasa de descuento des-apalancada, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

Un detalle de los proyectos más significativos se muestra a continuación:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Roca (Costa Rica):

En fecha 18 de marzo de 2020, se ha formalizado la venta de las parcelas que el Grupo mantenía y donde se ubica el Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica, un conjunto de fincas que conforman una superficie de 835.069 m² con una edificabilidad de 5.000.000 de metros cuadrados por un importe de total de 3.621 miles de euros. (Ver Nota 33)

La Playa (Costa Rica)

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m², sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros.

Respecto a este proyecto se está trabajando en una doble vía: (i) bien el desarrollo de un resort vacacional de 250 habitaciones en el marco del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa; (ii) bien la desinversión.

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

Por tanto, el importe total de valoración de los proyectos que el Grupo tiene en Costa Rica es de 27.823 miles de euros. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos es de 8.737 miles de euros.

Cabe destacar que el descrito método de valoración, como no puede ser de otra manera, no tiene en cuenta la "*variable obtención de financiación*", en consecuencia los plazos de ejecución de la urbanización y construcción de los diferentes componentes del Proyecto están calculados desde la fecha de emisión del informe del valorador, no teniendo en cuenta que dichos plazos van a estar vinculados en su cumplimiento a la obtención de la financiación que se necesite para su desarrollo. En la medida en que la citada financiación no está cerrada a la fecha, la valoración del Proyecto puede variar negativamente en función de cuando se produzca la obtención definitiva de su financiación necesaria, y por tanto comience la ejecución material del proyecto.

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	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 y 2018 está formado fundamentalmente por efectivo en caja,



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

cuentas corrientes de bancos y saldos a cobrar por la venta de parte de los terrenos de Costa Rica.

No existen a 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 y de las rentas de alquileres, estando los saldos pendientes no vencidos. La disminución registrada en el ejercicio 2019 se debe principalmente a la cantidad diferida pendiente de cobro en el ejercicio 2018 y llegado su vencimiento, se ha recocido los flujos de caja pendientes por la venta de parcelas en el Proyecto Gran Resort La Roca en Costa Rica.

NOTA 11. PATRIMONIO

11.1) Capital Social

Capital Social

Durante el ejercicio terminado al 31 diciembre de 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 La Sociedad Dominante 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 por un importe de 8.688.239,85 euros de 0,015 euros por acción, lo que supuso un precio total de emisión de 17.376.479,70 euros. Dicha ampliación de capital, supuso la aportación del activo por un valor de 21.967.747,96 (nota 6), asumiendo Nyesa Valores Corporación, S.A. una deuda de 4.591 miles de euros, que fue cancelada anticipadamente antes del cierre del ejercicio

Al cierre del ejercicio 2019, tras la ejecución de la descrita ampliación de capital, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 40.515 miles de euros, representado por 2.700.973.216 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 579.215.990 acciones (las correspondientes a la anteriormente citada ampliación de capital) están pendientes de admisión a cotización.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

la contratación efectiva de las nuevas acciones en el momento en que se culminen las referidas gestiones.

En el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010, y novado en abril de 2014 y noviembre de 2017, con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, en virtud del cual la Sociedad puede requerir a GEM para que suscriba ampliaciones de capital hasta un máximo de 80 millones de euros, hasta el 31 de diciembre de 2022.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, es como sigue:

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%
NYSEA (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

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. 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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas 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.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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. La Sociedad Dominante 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. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva no estaba dotada en su totalidad, dada la existencia de reservas netas negativas.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. La Sociedad Dominante de acuerdo a lo mencionado en el apartado anterior en noviembre de 2014 procedió a compensar estas reservas con resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de los movimientos producidos en esta partida 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 los ejercicios 2019 y 2018 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se ha ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

11.4) Acciones Propias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 Dominante tiene reconocido un total de 72.880.831 acciones propias por importe de 816 miles de euros representativas del 2,70% de su capital social.

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2019 y 2018.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2019 y 2018.

Otros ajustes por valoración

Se incluyen el importe de derivadas de la conversión de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y la filial incorporada al Grupo en 2018 Marma, S.A. El efecto durante el ejercicio 2019 se debe a la fluctuación del tipo de cambio dólar/euro principalmente y en menor medida, las fluctuaciones del tipo de cambio rublo/euro:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 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 sobre el epígrafe de “Intereses Minoritarios” al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
MARMA, S.A.	727.866,14	905.015,15
TOTAL	727.866,14	905.015,15

NOTA 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	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	930.135,32	1.216.802,68	785.299,88	-
Trasposos	(2.506.119,50)	1.189.591,29	(1.189.591,29)	1.014.272,37
Reversiones	-	(4.276.436,47)	-	(41.440,38)
Pagos	(65.034,13)	-	-	(217,98)
Saldo final	7.583.911,70	9.308.462,70	9.224.930,01	11.178.505,20

Un detalle de las anteriores provisiones es como se incluye en el cuadro siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Provisiones por avales y fianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por pasivos contratados con entidades de crédito	9.874.227,23	919.413,60	11.063.818,5	2	5.196.147,98
Provisión por litigios	-	790.433,66	-	-	792.735,25
Provisión Akasvayu	-	2.557.626,68	-	-	2.557.626,68
Provisión acuerdo transaccional 2004	-	1.442.404,00	-	-	1.442.404,00
Provisión crédito ordinarios vencimiento 29/09/2019 SAREB	-	1.189.591,29	-	-	1.189.591,29
Provisión crédito ordinarios vencimiento 29/09/2020 SAREB	-	1.189.591,29	-	-	-
Provisión contingencias fiscales	-	2.659,10	-	-	-
Provisión impuestos compra activos CAJAMAR	-	1.216.743,08	-	-	-
Provisión por responsabilidades de sociedades en liquidación por calificación del concurso	-	-	2.138.908,28	-	-
	(2.357.327,21	-	(4.109.842,60	-	-
Efecto financiero)	-)	-	-
Otras	67.011,68	-	132.045,81	-	-
Saldo final	7.583.911,70	9.308.462,70	9.224.930,01	11.178.505,20	

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

Debido a que gran parte de estas provisiones provienen de obligaciones afloradas con motivo de la declaración del concurso de acreedores y la posterior firma del convenio, podrían producirse modificaciones a las necesidades monetarias a destinar y el momento de cancelación de las mismas. A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las provisiones se han calculado en base a la mejor información disponible.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

12.1) Adiciones

Las adiciones registradas durante el ejercicio terminado 2019 por importe de 1.992 miles de euros en el epígrafe “Provisiones no corrientes”, traen causa principalmente, (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 2020 y al registro de una provisión por los gastos asociados en la adquisición de un lote de 202 viviendas destinadas para el alquiler.

12.2) Traspasos

Durante el ejercicio 2019 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 Dominante 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.

Durante el ejercicio 2019 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” la Sociedad Dominante ha registrado un traspaso en las provisiones corrientes por importe de 1.190 miles de euros correspondiente con el primer vencimiento del calendario de pagos del convenio de acreedores. Adicionalmente, se ha realizado un traspaso de “provisiones corrientes” a “otras deudas” por importe de 175 miles de euros.

12.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2019 trae causa por los efectos registrados en la Sociedad Dominante en la cancelación de avales entregados en garantía sobre 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 corresponden con la cancelación de una provisión contra terceros por litigios menores por importe de 41 miles de euros.

12.4) Contingencias

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, las contingencias son las explicadas en la [nota 30](#).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 13. 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. 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 y 2018, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pasivos por arrendamiento operativos a largo plazo (v)	227.305,08	-
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio (iii)	14.495.032,21	-
Pólizas de crédito y préstamos	14.897.492,95	17.275.931,03
PASIVO NO CORRIENTE	29.619.830,24	17.275.931,03
Pasivos por arrendamiento operativos a corto plazo (v)	510,38	-
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio (ii)	4.588.694,42	4.588.694,42
Pólizas de crédito y préstamos (iv)	4.149.325,07	2.570.946,25
Préstamos Sindicados (i)	10.987.039,59	10.987.039,59
PASIVO CORRIENTE	19.725.569,46	18.146.680,26
Total Deudas con Entidades de Crédito	49.345.399,70	35.422.611,29

En la actualidad, se está en proceso de negociación con los acreedores titulares de créditos clasificados como privilegio especial (en su totalidad entidades financieras) para la venta o ejecución de los activos que garantizan sus créditos. A este respecto, cabe diferenciar dos operaciones:

- (i) Préstamo sindicado: concedido por importe de 30 millones de euros a la Sociedad Dominante en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas). En garantía de este préstamo se encuentran pignoras las acciones y participaciones que la Sociedad Dominante posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EXTINGUIDA, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles registrados en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Este inmueble formaba parte de la garantía del préstamo sindicado, junto con las citadas acciones y



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

participaciones de sociedades del Grupo que se encuentran en proceso de liquidación y extinción. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el 21 de julio de 2016 y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores renunciaron a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les correspondía por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad en el ejercicio 2016 de 19,4 millones de euros. Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas acciones y participaciones forman parte de la garantía o cuando las entidades financieras manifiesten su renuncia a dicha garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

- (ii) Préstamo vencido por importe acumulado de 4.589 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo de “existencias” (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) que la Sociedad tiene convenida con el acreedor hipotecario su dación a lo largo de 2020.
- (iii) Concesión por parte del Banco de Crédito Social Cooperativo (Grupo Cajamar) un préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo denominado “Torre de Hércules” por importe máximo de disposición de 16.350 miles de euros para viabilizar la compra de un lote de 202 activos a diferentes sociedades del grupo Cajamar por un importe total de 25.962 miles de euros.
- (iv) El Grupo ha clasificado como corrientes el 10% del total de deuda con entidades de créditos reconocidas en el concurso de Acreedores de la Sociedad Dominate como deudas con categoría ordinarias (epígrafe “pólizas de crédito y préstamos”) la cantidad de 4.067 miles de euros (2.571 miles de euros en 2018) coincidente con el vencimiento del segundo pago del convenio de acreedores de la Sociedad Dominante.
- (v) En relación con los “Pasivos por arrendamiento operativos a largo plazo” y “Pasivos por arrendamiento operativos a corto plazo” registrados en 2019 por importe de 228 miles de euros y 0,5 miles de euros respectivamente, se corresponden al registro del efecto de la NIIF – 16 en relación con los derechos de uso existentes sobre unas parcelas sitas en Moscú (Rusia) asociadas al proyecto Narvskaja siendo la duración del contrato de 65 años.

A continuación, se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Miles de euros



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	506	1.013	1.013	1.013	10.950	19.084
Pólizas de crédito y préstamos	4.149	2.810	2.810	4.683	4.594	-	19.046
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Acreedores por arrendamiento financiero	1	5	5	5	5	207	228
Total	19.726	3.321	3.828	5.701	5.612	11.157	49.345

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2018	Miles de euros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	2.571	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	19.847
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	18.147	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	35.423

A 31 de diciembre de 2019, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 17.272 miles de euros (15.576 miles de euros al cierre del ejercicio 2018) 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.

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.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 14. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de La Sociedad Dominante 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:

(en euros)	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:

(en euros)	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 Acreeedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreeedores.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante realizo pagos por importe de 1.053 miles de euros 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 Dominante.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de formulación ascienden a 3.190 miles de euros, los cuales están vencidos y son exigibles a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Por tanto, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el importe de las deudas vencidas asciende a 25.075 miles de euros.

Como se indica en la Nota 1.2, El Consejo de Administración, en sesión celebrada en día 19 de junio, ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación de Convenio de Acreeedores tras la entrada en vigor de las medidas en materia concursal aprobadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril. En consecuencia, la Dirección está ultimando tanto dicha propuesta como el Plan de Viabilidad que la acompañará.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 está formado íntegramente por:

	Euros 31 de diciembre de 2019		Euros 31 de diciembre de 2018	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	891.190,35	4.445.675,23	946.824,63	4.283.400,04
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	9.272.775,98

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 891 miles de euros (946 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 3.214 miles de euros (cabe destacar que a fecha de formulación de la presente Cuentas Anuales Consolidadas, esta deuda se ha minorado en la cantidad de 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 176 miles de euros.

El saldo reconocido sobre el epígrafe “*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*” al cierre del ejercicio terminado 2019, 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 (ampliación de capital mediante aportación no dineraria de las participaciones de la sociedad rusa Marma) por importe de 1.457 miles de euros.

El saldo de “*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*” al cierre del ejercicio terminado 2018 estaba compuesto básicamente por: acreedores surgidos con posterioridad al concurso en las sociedades concursadas, los proveedores de servicios de los proyectos de Costa Rica por importe de 1.934 miles de euros; pasivo de Mercer Mergers O.Ü. por importe de 1.457 miles de euros citado en el párrafo anterior; y el 50% del precio diferido por la compra de un suelo urbano en el sector UZP- “Desarrollo del este – El Cañaveral”, por importe de 1.386 miles de euros con vencimiento en julio de 2019.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	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	-	279.589,48
Anticipos de clientes	-	279.767,74	-	184.000,63
Total Otros Pasivos	891.190,35	4.445.675,23	946.824,63	4.283.400,04

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad Dominante está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Cabe destacar que, tras la aplicación de diversas compensaciones y pagos durante el ejercicio terminado 2019 por importe de 135 mil euros, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas la deuda con privilegio general con la AEAT asciende a 3.217 miles de euros.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

La 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 15/2010, 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 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.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	EJERCICIO 2019 Días	EJERCICIO 2018 Días
Periodo medio de pago a proveedores	252	117
Ratio de operaciones pagadas	24	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	398	207
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	665.234	3.383.581
Total Pagos pendientes	1.582.373	2.888.876

NOTA 17. RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	2019	2018
+ 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	5.880.311,989	22.321.602,94
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.711.999,70)	(43.936.844,68)
- Aprovisionamientos	(10.907.293,97)	(12.171.543,78)
- Gastos de personal	(4.048.989,35)	(1.733.429,93)
+/- Otros gastos de explotación	(1.562.847,00)	(1.304.201,91)
- Dotación a la amortización	(1.720,54)	(55.211,60)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(10.787.990,09)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(51.021.613,10)	-
+/- Otros resultados	4.006.353,72	160.733,57
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(67.367.798,05)	(69.828.488,42)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(61.367.798,05)	(47.506.885,48)

17.1) 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:

- 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.
- Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.759 miles de euros.
- Ventas de activos inmobiliarios finalistas por importe de 900 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Rentas y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

Durante el ejercicio 2018, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendió a 22.183 miles de euros, se correspondía principalmente:

- La venta de parte de las parcelas donde se ubica el Proyecto Gran Resort la Roca por importe de 20.527 miles de euros.
- Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. por importe de 1.656 miles de euros.

17.2) Otros ingresos de explotación

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Otros ingresos	163.907,59	138.900,30
Total	163.907,59	138.900,30

El resto de los “Otros ingresos” provienen, de ingresos de arrendamientos y facturación por servicios de gestión

17.3) 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 representa el coste de venta (43.937 miles de euros en 2018, principalmente por las existencias entregadas en la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica).

17.4) Resultado por deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado y Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El “Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” corresponde principalmente al deterioro de los inmovilizados materiales (Véase Nota 5) por la caída en la valoración de los activos inmobiliarios recogida en el informe del experto independiente Savills Aguirre Newman, Tecnitasa y CBRE por un importe neto de 51.022 miles de euros (133 miles de euros positivos en el ejercicio anterior) (Nota 9)

Cabe tener en cuenta que, durante el ejercicio 2018, la Dirección del Grupo decidió, siguiendo un criterio de prudencia, provisionar el 100% del “Fondo de comercio” por un importe de 10.829 miles de euros, surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. (NIIF 3. Combinaciones de Negocio). (Ver nota 4)

El “Fondo de comercio” surgió como consecuencia del registro en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de las acciones de Marma, S.A.

17.5) Otros resultados

El detalle y composición a 31 de diciembre de 2019 y 2018 sobre la rúbrica de la cuenta de resultados “Otros resultados” es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos:		
Regularización saldos	17	312
Exceso provisión por responsabilidades frente a terceros	4.277	62
Otros	7	-
Total ingresos	4.301	374
Gastos:		
Sanciones varias y recargos	(54)	(72)
Actualización de provisiones	(241)	-
Regularizaciones saldos	-	(141)
Total gastos	(295)	(213)
Otros resultados	4.006	161

Durante el ejercicio 2019 se han registrado regularizaciones por exceso de provisiones por importe de 4.277 miles de euros. Estas regularizaciones traen causa en operaciones de dación en pago llevadas a cabo por antiguas empresas del grupo Nyesa, actualmente en liquidación, con entidades financieras, en las cuales la Sociedad Dominante del Grupo actuaba como garante solidaria. Junto a esas operaciones de dación en pago, se han formalizado sendos acuerdos de condonación de pasivos de forma que la Sociedad Dominante ha procedido a regularizar las citadas provisiones.

NOTA 18. RIESGO DE 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:

18.1.) Factores de Riesgo ligados al emisor



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **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 por la deuda vencida e impagada**

La deuda del Grupo que a fecha de formulación se encontraba vencida e impagada es la siguiente:

- Créditos contra la masa por importe de 3.190 miles de euros.
- Créditos Ordinarios por importe de 2.985 miles de euros.
- Créditos con privilegio general por importe de 3.217 miles de euros.
- Créditos con privilegio especial por importe de 15.684 miles de euros.

- **Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, fianzamientos, avales)**

El Grupo ha prestado fianzamientos o garantías a sociedades excluidas del perímetro de consolidación (en fase de liquidación), por importe de 42.381 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha recibido fianzamientos o garantías de partes vinculadas por importe de 114.611 miles de euros, de los cuales 35.500 miles de euros lo son a la Sociedad y sociedades dependientes (perímetro de consolidación), y el resto (79.111 miles de euros) se corresponde a fianzamientos a sociedades en liquidación.

Hay registradas Provisiones Corrientes por importe de 9.308 miles de euros, y en cuanto a las Provisiones No Corrientes hay registrado un importe de 7.584 miles de euros tras la aplicación de la quita y espera.

- **Riesgo de no cumplir con el Plan de Negocio**

Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Negocio para los ejercicios 2020, 2021 y 2022 cuyos hitos principales son los siguientes:

- Desarrollo o desinversión del Proyecto Finca La Playa.
- 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.
- Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.

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

- a. **Riesgo de no conseguir la modificación del Convenio de Acreedores.**



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La mayoría del pasivo exigible para la aceptación, en su caso, de la propuesta de modificación deberá ser la misma que la exigida para la aceptación de la propuesta del convenio originario, esto es, el 50% de los créditos ordinarios pendientes. Dada la composición de la masa concursal ordinaria de la Sociedad, para alcanzar dicha mayoría resultará fundamental conseguir la adhesión del principal acreedor ordinario (SAREB, titular de alrededor de un 45% de los créditos ordinarios de la Sociedad).

b. Riesgo relativo a la posibilidad de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo del Proyecto Finca La Playa

Todavía no se ha conseguido la financiación necesaria para el desarrollo de este proyecto en Costa Rica, no obstante, se mantiene un acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa que contempla su participación económica en el desarrollo del proyecto, lo cual supone un importante apoyo a la viabilidad del mismo.

- 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 interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

- 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 rublos, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y rublo frente a 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 el Grupo. 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.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **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 limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores**

Dado que la Sociedad Dominante dispone de bases imponibles negativas por 208.039 miles de euros, el endurecimiento de la normativa dificulta la aplicación de estas bases a futuro.

18.2. 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

- **Evolución de las variables asociadas a la actividad**

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda. Si bien es cierto que algunos indicadores apuntan a una tendencia positiva, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis.

- **Competencia en el sector inmobiliario**

Grupo Nyesa está adaptando su tipo de operaciones del sector para adaptarse a las exigencias y cambios en el sector inmobiliario actual.

- **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 del aumento de competencia en el 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, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

18.3) Riesgos ligados a la cotización de las acciones de NYESA

- Riesgos relacionados con la estructura accionarial

Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en la Nota 11.1. Dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el número de consejeros sea el que resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de Consejeros Independientes represente, al menos, un tercio del total de los Consejeros (en la actualidad hay 3 de 6 con lo que el porcentaje de Consejeros Independientes es superior a la tercera parte).

- Riesgo por volatilidad del precio de la acción

Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

- Riesgo de Dilución para los accionistas actuales

La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

- Riesgo de distribución de dividendos

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo

NOTA 19. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2019; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad de gestión de activos (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos).
- Actividad Internacional (proyectos inmobiliarios y patrimoniales en Costa Rica y Rusia).
- Unidad Corporativa.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

Ejercicio 2019	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	3.770.384,00	186.820,58	1.759.199,72	-	5.716.404,30
Otros Ingresos de Explotación	113.517,01	40.893,90	9.496,68	-	163.907,59
Total Ingresos de la Explotación	3.883.901,01	227.714,48	1.768.696,40	-	5.880.311,89
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.711.999,70)	-	-	-	(3.711.999,70)
Aprovisionamientos	-	-	(10.907.293,97)	-	(10.907.293,97)
Gastos de personal	-	-	(947.772,41)	(3.101.216,94)	(4.048.989,35)
Otros Gastos Explotación	-	(163.285,56)	(564.958,88)	(834.602,56)	(1.562.847,00)
Amortizaciones	-	(1.720,54)	-	-	(1.720,54)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(2.695.217,28)	(48.326.395,82)	-	(51.021.613,10)
Otros resultados	-	-	-	4.006.353,72	4.006.353,72
Total Gastos de la Explotación	(3.711.999,70)	(2.860.223,38)	(60.746.421,08)	70.534,22	(67.248.109,94)
Resultado de Explotación	171.901,31	(2.632.508,90)	(58.977.724,67)	70.534,22	(61.367.798,05)
+ Ingresos Financieros	-	-	32.098,06	240.903,26	273.001,32
- Gastos Financieros	-	-	(299.782,63)	(2.860.631,76)	(3.160.414,39)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(8.024,47)	(8.024,47)
Resultado Financiero	-	-	(267.684,57)	(2.627.752,97)	(2.895.437,54)
+ Participación en el rdo. ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	171.901,31	(2.632.508,90)	(59.245.409,24)	(2557.218,76)	(64.263.235,59)
Activos del segmento	-	46.124.678,42	21.596.918,90	10.927.734,93	78.649.332,25
Pasivos del segmento	-	29.039.788,52	3.468.958,36	81.352.137,47	113.860.884,35

Ejercicio 2018	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	-	22.183.002,64	-	22.183.002,64
Otros Ingresos de Explotación	98.321,09	40.279,21	-	-	138.600,30



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Total Ingresos de la Explotación	98.620,79	40.279,21	22.182.702,94	-	22.321.602,94
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	(43.936.844,68)	-	(43.936.844,68)
Aprovisionamientos	-	-	(12.171.543,78)	-	(12.171.543,78)
Gastos de personal	-	-	(786.080,73)	(947.349,20)	(1.733.429,93)
Otros Gastos Explotación	-	(2.688,92)	(532.809,89)	(768.703,10)	(1.304.201,91)
Amortizaciones	-	(55.211,60)	-	-	(55.211,60)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(52.063,00)	(10.735.927,09)	-	(10.787.990,09)
Otros resultados	-	56.541,08	-	104.192,49	160.733,57
Total Gastos de la Explotación	-	(53.422,44)	(68.163.206,17)	(1.611.859,81)	(69.828.488,42)
Resultado de Explotación	98.620,79	(13.143,23)	(45.980.503,23)	(1.611.859,81)	(47.506.885,48)
+ Ingresos Financieros	-	-	-	22.613,69	22.613,69
- Gastos Financieros	-	(168,00)	(2.621.720,00)	(2.354.304,90)	(4.976.192,90)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(4.094,45)	71.194,00	67.099,55
Resultado Financiero	-	(168,00)	(2.625.814,45)	(2.260.497,21)	(4.886.479,66)
+ Participación en el rdo. ejercicio E ³ asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	98.620,79	(13.311,23)	(38.003.390,60)	(14.608.284,11)	(52.393.365,14)
Activos del segmento	-	-	84.369.960,50	6.027.967,88	90.397.928,38
Pasivos del segmento	-	-	6.526.929,46	82.619.172,25	89.146.101,71

NOTA 20. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2019	2018
Sueldos y Salarios	1.658.372,32	1.486.284,61
Indemnizaciones	2.095.000,00	-
Seguridad Social	294.840,08	246.350,62
Otros Gastos Sociales	776,95	794,7
Total	4.048.989,35	1.733.429,93

En fecha 15 de febrero de 2019, la suscripción de un Pacto Parasocial entre los accionistas significativos Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr, Ivanov y Sr. Samodurov 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 terminado a 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2018, la incorporación al Grupo Consolidado de la sociedad de nacionalidad rusa, Marma, S.A. tuvo un impacto de 786 miles de euros sobre esta rúbrica de "Gastos de personal" de la cuenta de resultados Consolidados.

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Número de personas	
	2019	2018
Dirección y adjuntos a dirección	3	7
Responsable de departamento	5	6
Técnicos	11	13
Auxiliares	48	53
Total	67	79

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	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

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.

NOTA 21. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

21.1) El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2019	2018
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	63.060,00	33.396,52
Total	63.060,00	33.396,52

A cierre del ejercicio 2019, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos operativos, que pueden ser rescindibles unilateralmente por las partes, con diferentes periodos de preaviso.

No obstante, en el caso de que no se produjera ninguna rescisión de los mismos, las cuotas y los vencimientos de dichos arrendamientos operativos, serían las siguientes:

	Euros	
	2019	2018
Menos de 1 año	63.060,00	33.396,52
Entre 2 y 5 años	244.440,00	-
Total	307.500,00	33.396,52

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunas de sus oficinas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

21.2) El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron en 2019 a 1.986 miles de euros (40 miles de euros en 2018).

A continuación, se detallan las principales características de los contratos de arrendamiento:

- Locales comerciales de la Marina Port Vell de Barcelona: contrato de arrendamiento de dos locales hasta marzo de 2.021. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Ángel Guimerá de Barcelona: contratos de arrendamiento de cuatro viviendas urbanas. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de los Barrios, contratos de arrendamiento de 22 oficinas y 60 plazas de garajes. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Lote de 202 viviendas adquiridas a Cajamar destinadas para el alquiler por un importe total. En la actualidad existes contratos de arrendamiento sobre 131 activos con diferentes vencimientos.
- Conjunto de quince edificaciones de uso industrial situadas en el distrito Koptevo de Moscú y que totalizan 26.246,80 m2 construidos sobre un solar de 30.943 m2 con un nivel de ocupación superior al 90%.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, no existen contratos de arrendamiento con opción de compra ni cláusula de actualización diferente a la prevista en la normativa vigente a cada uno de los contratos.

No existen restricciones a la Sociedad y su Grupo en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos.

NOTA 22. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	77	47
Reparaciones y conservaciones	118	44
Servicios de Profesionales	523	360
Transportes	3	2
Primas de Seguros	59	76
Servicios Bancarios	90	7
Relaciones Públicas	38	36



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Suministros	40	15
Otros Gastos	494	613
Tributos	121	104
Total	1.563	1.304

NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe “*Servicios de Profesionales*” se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus estados financieros anuales y otros trabajos de verificación contable, valoraciones de expertos independientes y asesoramientos especializados.

Honorarios de auditoría

En el ejercicio 2019 y 2018, el total de honorarios devengados por co-auditoría a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 56 y 54 miles de euros respectivamente, correspondientes en su totalidad a los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Los auditores del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 han prestado otros servicios de verificación por importe de 3 y 3 miles de euros respectivamente. Dichos servicios, corresponden en el ejercicio 2019 a la emisión de un informe especial por compensación de créditos en base al artículo 301 de la LSC y de un informe de procedimientos acordados. En cuanto a los servicios prestados en el ejercicio 2018 corresponden a la emisión de comunicaciones al experto designado por el Registro Mercantil para la emisión de un informe especial sobre ampliación de capital en base al artículo 308 de la LSC.

NOTA 24. RESULTADO FINANCIERO

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos financieros (nota 24.1)	273	23
Gastos financieros (nota 24.2)	(3.160)	(4.976)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(8)	67
Resultado Financiero	(2.895)	(4.886)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

24.1) Ingresos financieros

El desglose de los “Ingresos Financieros” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Otros intereses e ingresos financieros	130	2
Derivados del convenio de acreedores	143	20
Total	273	22

A continuación, se ofrece un desglose de los ingresos financieros por conceptos:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Quita financiera Créditos Ordinarios	121	13
Quita financiera Créditos Subordinados	22	9
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	130	-
Total Ingresos Financieros	273	22

En lo que respecta a los “Ingresos Financieros” registrados en el ejercicio 2019 y 2018 no son significativos, principalmente se corresponde con la aplicación de los efectos del Convenio (123 miles de euros) e ingresos frente a terceros (130 miles de euros).

24.2) Gastos Financieros

El desglose del saldo de los “Gastos Financieros” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	(132)	(132)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(16)	(2.369)
Derivados de la reversión de las esperas de los Convenios de Acreedores	(3.012)	(2.474)
Total	(3.160)	(4.976)

En lo que respecta a los “Gastos Financieros” La disminución sobre el importe devengado para el ejercicio terminado 2019 trae causa en el levantamiento de la mayoría de las cargas hipotecarias llevado a cabo en el ejercicio 2018 tras la venta de parte del Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica y la cancelación de las cargas hipotecarias asociadas a las fincas.

El Grupo ha activado gastos financieros por importe de 23 miles de euros en el ejercicio 2019 (0



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

miles de euros en 2018).

NOTA 25. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

25.1) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

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.

25.2) Saldos corrientes y no corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	Euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	-	169.643,82	-	150.103,11
Activos por impuestos diferidos	415.118,13	-	288.115,86	-
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	415.118,13	169.643,82	288.115,86	150.103,11
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	-	104.654,34	-	783.246,15
Otros activos corrientes	-	104.654,34	-	783.246,15
Total saldos deudores	415.118,13	274.298,16	288.115,86	933.349,26

	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	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	2.324.648,62	-	11.954.849,90	-
Total saldos acreedores	3.215.838,97	3.808.743,98	12.901.674,53	3.819.809,94

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Dominante que asciende a 3.217 miles de euros, está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, cabe destacar que a lo largo del ejercicio 2019 se realizaron pagos por importe de 135 miles de euros a la Agencia Tributaria. Los Administradores confían en que tras la materialización de nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, sea posible acompasar el pago de esta deuda al Plan de Negocio de la Sociedad. En el caso de ser exigido el importe pendiente, y por el efecto de las multas y sanciones aplicables, podrían suponer una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Este hecho puede suponer una incertidumbre significativa en la continuidad de la Sociedad.

25.3) Impuesto sobre beneficios reconocido

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado hasta el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	9.078.066,85	(60.237,59)
Por operaciones discontinuadas	-	-
Total	9.078.066,85	(60.237,59)

25.4) Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos por Impuestos Diferidos	415.118,13	288.115,36
Pasivos por Impuestos Diferidos	2.324.648,62	11.954.849,90
	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	108,94
Activos por diferencias temporarias deducibles	415.009,19	288.006,42
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Pasivos diferidos por plusvalías	2.324.648,62	11.954.849,90



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

25.5) Otra información

La conciliación entre el “Resultado consolidado antes de impuestos” y la suma de las “Bases Imponibles” del conjunto de las sociedades del Grupo, es como se detalla a continuación:

	Euros	
	2019	2018
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	(64.263.235,59)	(52.393.365,14)
(+) Diferencias permanentes positivas	44.021.203,78	35.663.674,59
(-) Diferencias permanentes negativas	(4.963.903,50)	(276.575,54)
(+) Diferencias temporarias positivas	2.103.906,45	1.688.122,40
(-) Diferencias temporarias negativas	-	-
Suma de Bases Imponibles	(23.102.028,86)	(15.318.143,69)

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015 establece que las empresas podrán compensar las bases imponibles negativas sin límite temporal. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2019, ascienden a:

	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
Ejercicio 2018	15.318,14
Ejercicio 2019	23.102,03
Total	234.987,90

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la Sociedad Dominante las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.482
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Ejercicio 2018	1.402
Ejercicio 2019	8.844
Total	205.656

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en las presentas Cuentas Anuales Consolidadas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Asimismo, la Sociedad Dominante, dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros
Otras	74.135
Total	74.135

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, la incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introdujo un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realiza por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa, La Sociedad Dominante incorporó en su base imponible del ejercicio 2017 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2017 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.

NOTA 26. GANANCIAS POR ACCIÓN

26.1) 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	(55.188.443,55)	(52.449.434,42)
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	2.489.681.011	2.121.757.226
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,02)	(0,02)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

26.2) 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	(55.188.443,55)	(52.449.434,42)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.700.973.216	2.121.757.226
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	(0,02)	(0,02)

NOTA 27. 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. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en las cuentas anuales individuales.

27.1) Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo Consolidado contiene tiene registrado por operaciones comerciales con partes vinculadas, concretamente por ventas de activos inmobiliarios e importe de 683 miles de euros (0 en 2018). Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

27.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	2019	2018
EL TAJADERON S.L.	7.054	7.054
NYSEA GOLF, S.L.U.	80	80
NYSEA GLOBAL, S.A.U.	30	30
EDUTAIMENT SANT ADRÍA DE BESOS, S.A.U.	112	112
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	5	5
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	-	-
NYSEA INFANTES, S.L.	11	11
GEONA PLUS, S.L.U.	2	2
ECOFUEL DE TECNOLOGÍA, S.L.	11	11
GRUPO NIESA 21, S.L.	662	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIENDIENDAS, S. COOP	1	1
Total préstamos concedidos	7.968	7.968



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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	31/12/2019	31/12/2018
	Préstamo	Pasivo en situación especial	Préstamo	Pasivo en situación especial
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(3.208)	-	(3.076)	-
ACCIONISTA RUSLAN EL DAROV	(1.155)	-	-	-
ACCIONISTA MIKHAIL GABER	(313)	-	-	-
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	(5.033)	-	-	-
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	-	-	(2)	-
NYESA INFANTES S.L.	(7)	-	-	-
VILLALBA GOLF, S.A.U. EXTINGUIDA	(40)	-	(37)	-
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	-	-	(14)	-
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	-	-	(1.546)	-
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	-	(629)	-
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.U. EXTINGUIDA	(57)	-	(52)	-
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U. EXTINGUIDA	-	-	-	-
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	-	-	(725)	-
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(33)	-	(31)	-
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(956)	-	(873)	-
NALCAR 2002, S.L. EXTINGUIDA	(1)	-	(1)	-
Total préstamos recibidos	(10.803)	-	(6.986)	-

Durante el ejercicio 2019, se ha registrado un incremento de los pasivos con empresas del grupo por importe de 3.817 miles de euros. Este incremento es debido, fundamentalmente, a la formalización de préstamos con dos de los principales accionistas de la sociedad por importe de 1.155 miles y 313 miles de euros, como consecuencia de la adquisición de parte de sus acciones y la disposición de la línea de crédito, y a un acuerdo de cesión de créditos concursales subordinados entre las varias de las antiguas sociedades del grupo Nyesa, que actualmente se encuentran en liquidación, con la sociedad Torre de los Barrios, S.L., y la formalización de una línea de crédito con la citada sociedad.

27.3) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos por prestación de servicios	113	96
Deterioros	-	-
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683	-
Coste de venta de activos inmobiliarios	(676)	-
Gastos financieros	(556)	(297)
Total	(436)	(201)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Accionistas significativos	Administrados y Directivos	Miles de euros Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	(443)	(9)	(64)	(39)	(555)
Coste de venta de activos inmobiliarios	(676)	-	-	-	(676)
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683	-	-	-	683
Contratos de gestión o colaboración	-	-	95	-	95
Otros ingresos	-	15	3	-	18
Gastos e Ingresos	(436)	6	34	(39)	(435)

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito, por importe de 456 miles de euros. En 2018 se generaron por los intereses explícitos devengados por los préstamos recibidos con partes vinculadas por importe de 31 miles de euros.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 95 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a varias sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.

27.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento 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	42.381	-	59.742	-
Total afianzamientos y garantías prestadas	42.381	-	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)	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	-	(114.611)	-
---	------------------	----------	------------------	----------

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por partes vinculadas lo son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio terminado 2019, tras dación en el pago sobre diferentes operaciones inmobiliarias con sociedades excluidas del proceso de consolidación, se han cancelado avales en garantías prestadas por importe de 16.389 miles de euros.

NOTA 28. INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

28.1) Retribuciones al órgano de Administración

A continuación, se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de La Sociedad Dominante durante los ejercicios 2019 y 2018:

	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	547.259,57	459.964,80
Indemnizaciones	2.095.000,00	0,00
Total	2.808.759,57	609.964,80

	Euros	
	2019	2018
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	547.259,57	459.964,80
Total	547.259,57	459.964,80

La Junta General de accionistas celebrada el 27 de marzo de 2019, aprobó una nueva política de remuneraciones que ha sido de aplicación durante el ejercicio 2019 y lo será los dos ejercicios siguientes, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodécimas de la Ley de Sociedades de Capital.

A fecha de formulación de estas cuentas, el único contrato de alta dirección vigente prevé indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen compromisos por complementos a



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado en concepto de seguros de responsabilidad civil de los administradores durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 48 miles de euros (56 miles de euros en 2018).

28.2) Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades 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.	-	Administrador Único
CAJA DE CRISTAL S.L.	50,00%	Administrador Único
ZAHORIES ZURDOS S.L.	-	Administrador Único
PELO DE TEJÓN Y CERDAS DE ESPECIE PORCINA EL TABANAR S.L.	99,90%	Administrador Único
EXTINTORES TREVEJO S.L.	-	Administrador Único
BRACCIA APERTE S.L.	74,82%	Administrador Único
LIBER IUDICIORUM S.L.	18,58%	Administrador Único
DENEPAS S.L.	-	Administrador Solidario
BRICKSTOCK SOCIMI S.A.	18,58%	PF representante de P.J. miembro del Consejo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	-	Representante del Administrador Único Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	-	Representante del Administrador Único Nyesa Valores Corporación, S.A.
SERVICIOS DEPORTIVOS WE SPORT, S.L.	-	Administrador
FRENTANO INVERSIONES, S.L.	-	Administrador
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	28,88%	Administrador
DEL FOS CONDES, S.L.	-	Administrador



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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. María 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 29. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 43.353 miles de euros (59.742 miles de euros en el ejercicio anterior). La mayor parte de este importe proviene de las garantías prestadas ante entidades financieras a las sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación. El importe sobre el que se ha registrado provisión en base a la mejor estimación posible ha sido de 14.799 miles de euros (23.347 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 30. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

30.1) Pasivos contingentes

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de FEXTIPLAN, S.L. (actualmente en concurso de acreedores) por un importe de 4.082 miles de euros. Esta demanda tiene su origen en la cesión que realizó un tercero a FEXTIPLAN, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con Nyesa y otras sociedades dependientes. Sin embargo, el Grupo, había suscrito con el citado tercero en octubre del 2007



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo que este tercero mantuviera con sociedades del Grupo Nyesa sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Este hecho llevó a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del Grupo:

- A favor de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN un crédito por importe de 29.793 miles de euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU, S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las promociones de Torelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU, S.L.U. de las acciones de VILADECAVALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de Akasvayu, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación.
- Un crédito ordinario a favor de Akasvayu, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Una cuenta a cobrar de Akasvayu, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de Akasvayu, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de Nyesa Gestión, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

Por otra parte, en relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2014, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, PROINFISA, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la provisión por la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN.

Asimismo, el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad.

30.2) Activos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 La sociedad tiene valorado activos contingentes por rentas pendientes de cobro de bienes de inversión adquiridos a diferentes sociedades del grupo Cajamar, el valor de estas rentas pendientes de cobro asciende a 251 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018 no se identificaron activos contingentes.

NOTA 31. INFORMACIÓN SOBRE EL 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, en las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo del ejercicio 2019 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

NOTA 32. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad tras haber estado suspendida la cotización desde el 29 de septiembre de 2011. Tal y como se anunció en el expediente de levantamiento de la suspensión, el largo periodo de tiempo de suspensión de la cotización, así como el levantamiento de la



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

cotización al precio del último día de cotización, 0,17 euros/acción, podrían provocar una gran volatilidad en la cotización. Se confía en que la evolución y cumplimiento del Plan de Negocio se materialice en un progresivo aumento del valor de cotización de la acción.

La Sociedad, no tiene conocimiento de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad, fuera de mercado representativas de un porcentaje relevante de su capital social.

A 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 2.700.973.216 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 579.215.990 acciones están pendientes de admisión a cotización.

NOTA 33. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 2019 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas, son los siguientes:

En fecha 18 de marzo de 2020 la Sociedad Dominante informa a través de su filial costarricense Nyesa Costa Rica, S.A. la formalización de la venta de las fincas sitas en la provincia de Puntarenas, Costa Rica, de una extensión aproximada de 82 hectáreas, y que conformaban el proyecto denominado hasta la fecha Gran Resort La Roca por un importe total de 3.621 miles de euros. El resultado consolidado de esta operación a aplicar en el ejercicio 2020 será de 385 miles de euros de pérdida.

Tras la formalización de esta operación, Nyesa todavía mantiene en Costa Rica la propiedad de la parcela turística y residencial donde se ubica el proyecto denominado Finca La Playa, cuyo desarrollo forma parte del acuerdo de colaboración suscrito con Grupo Roxa y que continua vigente y en proceso de avance.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

La Sociedad Dominante considera que todos estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones del ejercicio 2020 y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros. No obstante, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es factible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión continua de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. En este sentido, se han activado planes de contingencia que han permitido la continuidad de la actividad de la Sociedad, intentando en la medida de lo posible mantener una cierta normalidad. Para ello, se ha llevado a la práctica la implementación de medidas organizativas para la gestión de la crisis. Dichas medidas, han resultado compatibles con la continuidad de la actividad, y se está en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que la autoridad disponga, sin poner con ello en situación crítica la actividad de la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad está llevando a cabo las actuaciones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales, las medidas adoptadas por el Consejo de Administración y el apoyo financiero del accionista de referencia, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

Aun con esto, no se prevé ningún escenario en el que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

En sesión celebrada el 19 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante adoptó una serie de medidas tras recibir informe de Valoración del proyecto Narvskaia por CBRE (Nota 6), las cuales se exponen a continuación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo mantiene el denominado Proyecto Narvskaaia el cual se compone de un complejo de edificios sitios en Moscú (Rusia). La incorporación de este proyecto a 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 edificios. 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 Narvskaaia 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. 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 Narvskaaia 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 se vendería 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, como por ejemplo el hecho de que la filial Marma consideró que el Proyecto Narvskaaia 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 de una reconfiguración de los espacios del proyecto, 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 gestión 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 Narvskaaia, 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 y en su caso 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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 las ventas, 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 Narvskaaia 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 Narvskaaia en el corto plazo.

Por las razones anteriormente expuestas, el Órgano de Administración 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 en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Nyesa. A este respecto, en las presentes cuentas anuales 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.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2019



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad”), 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. Durante el ejercicio 2019, la gestión del Grupo ha incorporado un cambio en la estrategia empresarial como resultado de las últimas operaciones corporativas, centrandolo la actividad principalmente 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.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación del Convenio de Acreedores y el Plan de Viabilidad que lo acompañará, cuyo desarrollo se fundamenta principalmente en 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 por doble vía (dineraria y mediante aportación de bienes inmuebles) que revierta la situación de desequilibrio patrimonial.

En consecuencia, la estrategia definida por la Sociedad en lo que resta de ejercicio 2020 pasa por dos posibles escenarios a concretarse antes del próximo 29 de septiembre de 2020, fecha programada para el segundo pago del convenio de acreedores de la Sociedad:

- Escenario 1: Alcanzar un acuerdo con los acreedores para la modificación del Convenio de Acreedores de la Sociedad en los términos indicados anteriormente, y al amparo del 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. La mayoría del pasivo exigible para la aceptación, en su caso, de una propuesta de modificación deberá ser la misma que la exigida para la aceptación de la propuesta del convenio originario, esto es, el 50% de los créditos ordinarios pendientes.

- Escenario 2: Subsidiariamente para el caso de no conseguir el Escenario 1, que la Sociedad cumpla con el segundo pago del vigente Convenio de Acreedores contando para ello con el apoyo financiero del accionista de referencia Olaf y Rubí, S.L.

A continuación, se resume la actividad desarrollada durante el ejercicio 2019:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Área Inmobiliaria: durante el último ejercicio el Grupo está focalizado en la consolidación de una red comercial y una estructura interna para dinamizar tanto la gestión de su cartera de viviendas propias dispuesta para la venta, como la gestión de carteras de terceros. la compañía ha generado ingresos por comisiones y prevé cerrar nuevos acuerdos para la gestión de activos 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: Tras la desinversión estratégica formalizada el pasado 18 de marzo de 2020 por valor de 3.621 miles de euros sobre el proyecto denominado “Gran Resort La Roca” de Costa Rica, el Grupo actualmente mantiene en dicho país el proyecto denominado “Finca la Playa” y una inversión inmobiliaria en Moscú (Rusia) denominado Proyecto Narvskaja. Cabe mencionar que actualmente el Grupo sigue trabajando respecto al proyecto “Finca la Playa” tanto la vía del desarrollo mediante la búsqueda de financiación para ejecutar el desarrollo del primer hotel, como la vía de una posible desinversión.

En cuanto a las líneas de financiación se sigue contando con una línea de capital suscrito entre la Sociedad y la firma internacional GEM Capital SAS, adicionalmente durante el ejercicio terminado 2019, el Grupo ha obtenido financiación para viabilizar la compra de una cartera de viviendas compuesta por 202 unidades de diferentes tipologías, mediante la concesión de un préstamo hipotecario sobre el activo “Torre de Hércules” y aplazamiento en el precio de compra a 8 años. El Grupo no descarta incorporar nuevas fuentes de financiación a las anteriormente descritas.

El resumen del Resultado Global del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

CUENTA DE RESULTADOS euros	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Variación	% Variación
Importe Neto de la cifra de negocio	5.880.311,90	22.321.602,94	(16.441.291,04)	-74%
Resultado de la explotación	(61.367.798,05)	(47.506.885,48)	(13.860.912,57)	29%
Resultados financieros	(2.895.437,54)	(4.886.479,66)	1.991.042,12	-41%
Resultado neto	(55.188.443,55)	(52.393.365,14)	(2.795.078,41)	5%

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unas pérdidas de 61.367 miles de euros (47.507 miles de euros en 2018). Esta variación se debe principalmente a los deterioros registrados sobre existencias y bienes de inversión de ambos periodos. Adicionalmente cabe mencionar el impacto sobre la desinversión parcial del Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica en registrada en el ejercicio 2018 que supuso un impacto adicional en el margen de la operación de 23.410 miles de euros de pérdidas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los gastos de estructura se sitúan en 57.618 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 4.049 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 los gastos de estructura se situaron en 69.828 miles de euros e incluyeron gastos de personal por importe de 1.733 miles de euros.

El resultado financiero de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de unas pérdidas de 2.895 miles de euros y 4.886 miles de euros respectivamente. A continuación, se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS					
(en euros)					
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Variación	% variación	
+ Ingresos financieros	273.001,32	22.613,69	250.387,63	92%	
- Gastos financieros	(3.160.414,39)	(4.976.192,90)	1.815.778,51	-57%	
Deterioro y resultado por enajenaciones de					
+/- instrumentos financieros	(8.024,47)	67.100,00	(75.124,47)	936%	
= RESULTADO FINANCIERO	(2.895.437,54)	(4.886.479,66)			

2. Evolución previsible de los negocios

En la actualidad, la evolución del mercado inmobiliario ha experimentado un proceso de desaceleración a lo largo de 2019, los ritmos de crecimiento han sido inferiores a los del año anterior, perdiendo dinamismo progresivamente. El mercado se encuentra en una clara fase de madurez. En este entorno, la Dirección del Grupo prevé un mercado más moderado que mantenga esta tendencia para el próximo ejercicio.

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

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

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado judicialmente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, la cual adquirió firmeza en fecha 29 de septiembre de 2014. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. 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. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

El calendario de pagos previsto en el citado Convenio de Acreedores es el siguiente:

Fecha	Créditos	Créditos
	Ordinarios	Subordinados
	%	%
sep-19	10%	
sep-20	10%	
sep-21	15%	
sep-22	15%	
sep-23	25%	
sep-24	25%	
sep-25		10%
sep-26		10%
sep-27		15%
sep-28		15%
sep-29		25%
sep-30		25%
	100%	100%

En este entorno, el Grupo como se indica en la Nota 13, a 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 Dominante.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, ha acordado promover la presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, de una propuesta de modificación de Convenio de Acreedores y el Plan de Viabilidad que lo acompañará, cuyo desarrollo se fundamenta principalmente en 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 por doble vía (dineraria y mediante aportación de bienes inmuebles) que revierta la situación de desequilibrio patrimonial.

Riesgo por la deuda vencida e impagada

A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 25.075 miles de euros, si bien, no se espera salida flujos de caja por las deudas con privilegio especial por importe de 15.684 miles de euros, salvo aquellos casos en los que se dacione o ejecute la garantía, y al valor residual se le reclasifique como crédito ordinario y se aplique la correspondiente quita, quedando en tal caso sujeto al calendario de pagos señalado anteriormente.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Riesgo de no cumplir con el Plan de Negocio

El futuro del Grupo está basado en el plan de negocio elaborado por la dirección por lo que el no cumplirlo podría llevar a la sociedad a la sociedad al incumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo por volatilidad del precio de la acción

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado, así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

4. 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.

5. 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 al cierre del ejercicio.

	Número de personas	
	2019	2018
Dirección y adjuntos a dirección	3	7
Responsable de departamento	5	6
Técnicos	11	13
Auxiliares	48	53
Total	67	79

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.

6. 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.

7. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

La 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 15/2010, 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 2019 Días	EJERCICIO 2018 Días
Periodo medio de pago a proveedores	252	117
Ratio de operaciones pagadas	24	10
Ratio de operaciones 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 primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

8. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Consolidado de La Sociedad Dominante del ejercicio 2019.

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. del ejercicio 2019, queda publicado en la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesa.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 25 de junio de 2020, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 104.

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