



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su reunión celebrada el 25 de junio de 2020, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En su conformidad,

D. Michel Lallement
Presidente

D. Liberto Campillo Molina
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejera

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente



Tel: +34 91 436 41 90
Fax: +34 91 436 41 91/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España



Tel: +34 91 310 40 46
Fax: +34 91 308 34 92
www.moorestephens.es

Paseo de la Castellana 143
Planta 7ª
28046 Madrid - España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por co-audidores independientes

A los Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.d) de las cuentas anuales adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2014, la situación económico financiera y el desequilibrio patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de la deuda y la viabilidad de la Sociedad y su grupo consolidado, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.d) de la memoria. Estas operaciones son, entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, operaciones de desinversión de activos inmobiliarios a través de daciones en pago, el apoyo financiero expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como modificaciones en las condiciones en el convenio de acreedores actual. Los administradores de la Sociedad consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará reforzada la situación patrimonial de la Sociedad y el grupo consolidado. Estos hechos, junto con otros aspectos indicados en la nota 2.d), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad 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 adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cuestiones claves de la auditoría

Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones en empresas del grupo

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 14 de la memoria.

La nota 4.f) de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.d) y 4.f), para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en informes de valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas, realizados por expertos independientes, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas, así como en transacciones recientes de venta de activos.

El análisis de la razonabilidad del valor de estas inversiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención de los informes de valoración elaborados por los expertos independientes, sobre las valoraciones de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
- Evaluación de la competencia e independencia de los valoradores externos, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Comprobación de las últimas transacciones de venta realizadas por la Sociedad.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

Cuestiones claves de la auditoría

Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias al cierre del ejercicio

Los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del balance adjunto, incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2019 de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 7 y 9 de la memoria.

Las notas 4.c) y 4.d) de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias y las existencias propiedad de la Sociedad, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación, en su caso, de los deterioros de valor al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Cuestiones claves de la auditoría

Respuesta de auditoría

Provisiones corrientes y no corrientes:

Los epígrafes de “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluyen los importes estimados por la dirección de la Sociedad, según el detalle incluido en la nota 19, para hacer frente a determinadas contingencias, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 2.j) y 4.j) de la memoria.

El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la dirección de la Sociedad, apoyándose en informes y opiniones de asesores y expertos independientes, fundamentalmente en relación a la cuantificación de los costes en que se incurrirán, los plazos y la determinación de la tasa de descuento aplicable.

El análisis de estas provisiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio, así como verificar la razonabilidad de los cálculos.
- Obtención y análisis de las respuestas de los asesores legales acerca de las contingencias y procesos legales abiertos.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología, los cálculos e hipótesis empleados y su consistencia con respecto al ejercicio anterior y con nuestra comprensión de las obligaciones contraídas.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con estas provisiones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 29 de junio de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2019 nos nombró co-audidores de la Sociedad por un período de un año, es decir para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, siendo este el segundo nombramiento en co-auditoría de BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

Con anterioridad al primer nombramiento como co-audidores, BDO Auditores, S.L.P. venía realizando el trabajo de auditoría de cuentas anuales de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

BDO Auditores, S.L.P.
(ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.
(ROAC S359)

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)

29 de junio de 2020



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		88.235.183,54	94.994.303,07
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	Nota 6	2.774,68	2.394,65
Elementos para el proceso de información		2.774,68	2.394,65
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	46.124.678,42	834.000,07
Terrenos		7.832.254,39	8.057,18
Construcciones		38.292.424,03	825.942,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		42.046.611,31	94.109.013,04
Instrumentos de patrimonio	Nota 14	14.986.411,90	88.402.877,27
Créditos a empresas	Nota 10.2 y 22	27.060.199,41	5.706.135,77
Inversiones financieras a largo plazo		61.119,13	48.895,31
Otros activos financieros	Nota 10	61.119,13	48.895,31
ACTIVO CORRIENTE		9.732.375,59	5.135.370,23
Existencias	Nota 9	9.146.026,62	3.766.452,33
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		484.945,38	355.220,01
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 10.2	282.215,53	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2 y 22	-	9.075,00
Activos por impuesto corriente	Nota 17	145.886,67	145.886,67
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	56.843,18	200.258,34
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 22	3.266,33	1.640,16
Créditos a empresas		3.266,33	1.640,16
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	56.395,87	1.714,58
Instrumentos de patrimonio		7.456,38	1.350,09
Créditos a empresas		48.575,00	-
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10.1	41.741,39	1.010.343,15
Tesorería		41.741,39	1.010.343,15
TOTAL ACTIVO		97.967.559,13	100.129.673,30

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		(10.102.695,94)	30.516.780,06
Fondos propios	Nota 16	(10.102.695,94)	30.516.780,06
Capital	Nota 16.1	40.514.598,25	31.826.358,40
Capital escriturado		40.514.598,25	31.826.358,40
Prima de emisión	Nota 16.2	75.759.094,91	67.070.855,06
Reservas	Nota 16.3	(68.489.418,20)	(29.902.747,37)
Legal y estatutarias		-	-
Otras Reservas		(68.489.418,20)	(29.902.747,37)
Acciones propias	Nota 16.5	(816.265,31)	-
Resultado del ejercicio	Nota 3	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
PASIVO NO CORRIENTE		62.534.019,01	34.366.935,95
Provisiones a largo plazo	Nota 19	7.583.911,70	9.159.895,88
Otras provisiones		7.583.911,70	9.159.895,88
Deudas a largo plazo		50.535.108,76	22.406.157,45
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	29.392.525,16	17.275.931,03
Administraciones públicas	Nota 17	891.190,35	946.824,63
Otros pasivos financieros	Nota 11.1	20.251.393,25	4.183.401,79
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 11.1 y 22	4.414.998,55	2.800.882,62
PASIVO CORRIENTE		45.536.236,06	35.245.957,29
Provisiones a corto plazo	Nota 19	9.308.462,70	11.178.505,20
Deudas a corto plazo	Nota 11.1	23.712.988,06	18.423.131,73
Deudas con entidades de crédito		19.275.059,08	18.146.680,26
Otros pasivos financieros		3.987.928,98	276.451,47
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Nota 11.1 y 22	119.222,60	5.793,42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.395.562,70	5.638.526,94
Proveedores	Nota 11.1	3.764.942,25	-
Acreedores varios	Nota 11.1	4.697.525,41	1.703.569,22
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 11.1 y 22	245.048,13	210.000,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	3.688.046,91	3.724.957,72
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		97.967.559,13	100.129.673,30

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 y 2018
 (Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocio		1.087.204,58	-
Ventas		900.384,00	-
Prestación de servicios		186.820,58	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 9	(835.003,08)	-
Aprovisionamientos		1.000,00	133.000,00
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		1.000,00	133.000,00
Otros ingresos de explotación		154.410,91	137.209,16
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		154.410,91	137.209,16
Gastos de personal		(3.101.216,94)	(947.349,20)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 18.a y 22.5	(2.979.991,48)	(847.145,41)
Cargas sociales	Nota 18.a	(121.225,46)	(100.203,79)
Otros gastos de explotación		(996.065,24)	(768.703,10)
Servicios exteriores		(952.068,02)	(766.188,47)
Tributos		(43.997,22)	(1.908,63)
Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(1.416,00)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(162.194,10)	(55.21,60)
Excesos de provisiones	Notas 18.b y 19	4.277.134,88	61.440,38
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(2.695.217,28)	54.063,40
Deterioro y resultados por enajenaciones y otras		(2.695.217,28)	54.063,40
Otros resultados	Notas 18.b y 19	(270.781,16)	104.192,49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.540.727,43)	(1.281.358,47)
Ingresos financieros	Nota 18.d	484.239,21	787.777,60
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		243.337,41	765.200,31
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		97.821,80	2.038,53
Derivados del convenio de acreedores		143.080,00	20.538,76
Gastos financieros	Nota 18.d	(3.103.906,45)	(2.638.665,81)
Por deudas con terceros		(91.075,41)	(164.210,24)
Derivados del convenio de acreedores		(3.012.831,04)	(2.474.455,57)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.c	(51.910.310,92)	(35.345.439,35)
Deterioros y pérdidas		(51.910.310,92)	(33.631.915,18)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(1.713.524,17)
RESULTADO FINANCIERO		(54.529.978,16)	(37.196.327,56)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Expresados en euros)

	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas.



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

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	(Acciones propias)	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	14.979.202,23	19.671.733,58	(46.261.929,51)	17.525.527,18	-	5.914.533,48
Corrección de errores	-	-	(390.808,37)	-	-	(390.808,37)
SALDO AJUSTADO, FINAL DEL AÑO 2017	14.979.202,23	19.671.733,58	(46.652.737,88)	17.525.527,18	-	5.523.725,11
Total, ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(38.477.686,03)	-	(38.477.686,03)
Operaciones con socios o propietarios	16.847.156,17	47.399.121,48	(775.536,67)	-	-	63.470.740,98
Aumentos de capital	16.847.156,17	47.399.121,48	(775.536,67)	-	-	63.470.740,98
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	17.525.527,18	(17.525.527,18)	-	-
Distribución de resultados de los ejercicios anteriores	-	-	17.525.527,18	(17.525.527,18)	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	31.826.358,40	67.070.855,06	(29.902.747,37)	(38.477.686,03)	-	30.516.780,06
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, FINAL DEL AÑO 2018	31.826.358,40	67.070.855,06	(29.902.747,37)	(38.477.686,03)	-	30.516.780,06
Total, ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(57.070.705,59)	-	(57.070.705,59)
Operaciones con socios o propietarios	8.688.239,85	8.688.239,85	(140.110,37)	-	(816.265,31)	16.420.104,02
Aumentos 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)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(38.446.560,46)	38.477.686,03	-	31.125,57
Distribución de resultados de los ejercicios anteriores	-	-	(38.477.686,03)	38.477.686,03	-	-
Otros	-	-	31.125,57	-	-	31.125,57
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	40.514.598,25	75.759.094,91	(68.489.418,20)	(57.070.705,59)	(816.265,31)	(10.102.695,94)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
(Expresados en euros)

	Notas de la Memoria	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.311.944,14	(3.247.386,73)
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
Ajustes del resultado.		53.143.384,23	37.004.566,21
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6, y 7	162.194,10	52.372,71
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10.2.b y 18.c	54.604.528,20	35.232.408,85
Variación de provisiones	Nota 19	(4.274.134,88)	(41.591,42)
Ingresos financieros	Nota 18.d	(484.239,21)	(787.777,60)
Gastos financieros	Nota 18.d	3.103.906,45	2.638.665,81
Otros ingresos y gastos		31.129,57	(89.512,14)
Cambios en el capital corriente.		8.273.475,47	(1.219.248,30)
Existencias		(5.378.574,29)	(2.741,23)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(273.140,53)	(209.216,99)
Otros activos corrientes		239.198,51	11.607,08
Acreedores y otras cuentas a pagar		7.278.185,78	(165.846,06)
Otros pasivos corrientes		2.905.518,94	(853.051,10)
Otros activos y pasivos no corrientes		3.502.287,06	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(34.209,97)	(555.018,61)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(390.808,37)
Otros pagos (cobros)		(34.209,97)	(164.210,24)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(14.324,39)	(2.492.374,45)
Pagos por inversiones		(14.324,39)	(2.581.886,59)
Empresas del grupo y asociadas.		-	(2.564.621,12)
Inmovilizado material		(2.100,57)	(774,67)
Otros activos financieros.		(12.223,82)	(16.490,80)
Cobros por desinversiones		-	89.512,14
Empresas del grupo y asociadas.		-	89.512,14
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(5.266.221,51)	5.190.139,02
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	5.190.139,02
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	5.190.139,02
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(5.266.221,51)	-
a) Emisión			
Deudas con entidades de crédito		-	-
b) Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(5.266.221,51)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(968.601,76)	(549.622,16)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	Nota 10.1	1.010.343,15	1.559.965,31
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	Nota 10.1	41.741,39	1.010.343,15

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria adjunta que consta de 25 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (en adelante 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. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, su domicilio social se encuentra en la calle Príncipe de Vergara número 109, 7ª derecha de Madrid.

b) Actividad

La Sociedad tiene como objeto social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

- La adquisición y rehabilitación de toda clase de fincas para su enajenación o explotación en régimen de arrendamiento o cualquier otro que permita el Ordenamiento Jurídico.
- La compraventa de terrenos, derechos de edificación y unidades de aprovechamiento urbanístico, así como su ordenación, transformación, urbanización, parcelación, reparcelación y compensación.
- La administración, la conservación, el mantenimiento y, en general, todo lo relacionado con las instalaciones y los servicios de fincas urbanas, así como los terrenos, infraestructuras, obras, instalaciones de urbanización que correspondan a éstos en virtud del planeamiento urbanístico, ya sea por cuenta propia o ajena, y la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y urbanismo relacionados con dichas fincas urbanas, o con su propiedad.
- La gestión y administración de espacios comerciales, de residencias y centros de tercera edad, de hoteles, residencias turísticas y de aparcamientos de vehículos.
- La contratación y gestión de toda clase de obras y construcciones en su más amplio sentido, tanto pública como privadas, como carreteras, obras hidráulicas, ferrocarriles, obras marítimas, edificación, obras del medio ambiente, y en general todas las relacionadas con el ramo de la construcción.



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

- La adquisición, disfrute, administración, gestión, promoción, gravamen, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, compra y venta de toda clase de inmuebles y valores inmobiliarios por cuenta propia o en favor de terceros, directamente o por contrata, así como el asesoramiento respecto a las operaciones anteriores, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión colectiva.
- La dirección, supervisión y el asesoramiento en la ejecución de todo tipo de obras y construcciones.
- La realización de toda clase de estudios y proyectos para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consulta inmobiliaria y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y en el asesoramiento y gestión de las mismas, manteniendo saldos y transacciones significativas con las mismas (Nota 22).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., ha realizado un proceso de fusión con una de sus sociedades dependientes, Nyesa Genérica, S.L.U. (Ver nota 25).

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se indicará para simplificar "ejercicio 2019".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 14, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes Cuentas Anuales corresponden exclusivamente a las individuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, que se formulan y presentan en documento aparte, corresponden a las de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad dominante.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2019 presentan un volumen total de activos de 78.649.332,24 euros (90.397.928,38 euros en 2018) y un patrimonio neto negativo total de 35.211.552,10 euros (1.251.826,67 euros negativos en 2018). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y el resultado atribuido a la Sociedad Dominante ascienden respectivamente a 5.716.404,30 euros (22.183.002,64 euros en 2018) y 55.188.443,55 euros de pérdida (52.449.434,42 euros de pérdida en 2018).



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

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, entendiéndose que serán aprobadas sin cambios significativos para su posterior depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

d) Acciones Cotizadas

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 del Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad 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.

e) Régimen Legal

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 Gestió 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.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos del Grupo.



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

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 Convenio de la Sociedad 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.
- 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



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

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.

- 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 firmeza 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.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad ha valorado la posibilidad de presentar ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, 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, ha dado inicio a una ronda de consultas con profesionales externos y con los acreedores más significativos con el objeto de negociar las adhesiones suficientes para la aprobación de una Propuesta de dicha Modificación de Convenio de Acreedores y un Plan de Viabilidad que lo acompañará.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y las del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados



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

en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales 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.

El Patrimonio Neto de la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales es negativo por importe de 10.103 miles de euros, por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, "Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 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 adjunto se debe principalmente a pérdidas por deterioro en inversiones en patrimonio en empresas del grupo, como consecuencia, de la pérdida de valor de los proyectos inmobiliarios que las componen debido a cambios en las hipótesis establecidas inicialmente para dichos activos 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



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

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 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 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.

Todos estos hechos, han supuestos que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento, y en consecuencia, acorde con las previsiones realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperara parte de deterioro sufrido, ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera

- Las pérdidas del ejercicio 2019 han ascendido a 57.070.705,59 euros, en su mayoría por resultados de operaciones no recurrentes, siendo estos en su mayoría deterioros y pérdidas de instrumentos financieros.
- A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 25.075 miles de euros (nota 13). El desglose de estas deudas se presenta a continuación:
 - Deudas con privilegio con entidades financieras: 15.576 miles de euros. (nota 11.1)
 - Deudas con privilegio con otros acreedores: 108 miles de euros.
 - Deudas con privilegio con administraciones públicas: 3.217 miles de euros. (nota 17)
 - Créditos ordinarios con entidades financieras: 1.696 miles de euros. (nota 11.1)
 - 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 13)



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

- Flujos de efectivo del ejercicio negativos.
- Patrimonio neto negativo por importe de
- Fondo de maniobra negativo por importe de 35.804 miles de euros.
- La ejecución de los proyectos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades filiales y, por tanto, los valores y periodos de maduración y realización de los correspondientes epígrafes de existencias e inversiones en empresas del grupo, 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 (notas 9 y 14).

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 el cumplimiento del primer vencimiento, la Sociedad tiene previsto cumplir con el segundo pago de créditos concursales previsto para el mes de septiembre de 2020, contando en su caso 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.

A 31 de diciembre de 2019, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 17.272 miles de euros. (ver nota 11.1)

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a la Sociedad por importe de 3.218 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. 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. 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.

Por otro lado, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad tiene cantidades vencidas y pendientes de pago por créditos contra la masa de importe de 3.190 miles



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

de euros tras el vencimiento el pasado 22 enero de 2020 del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago entre la Sociedad 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 21)

Todos 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. No obstante, los Administradores de la Sociedad 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 han elaborado un 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:

- a. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- b. La potenciación del área 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



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

Comunidades Autónomas, así como la adquisición mediante ampliación de capital por aportación no dineraria durante el ejercicio 2019 de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios.

- 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.
- 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.
- h. El apoyo financiero del accionista de referencia Olaf y Rubí, S.L.

Como consecuencia de las expectativas de mercado, los resultados de los últimos años acumulados y los diferentes acuerdos alcanzados por la Junta General de Accionistas, la situación patrimonial de la Sociedad es negativa en 10.103 miles de euros frente a los 30.517 miles de euros de patrimonio neto positivos del ejercicio anterior, su fondo de maniobra negativo asciende a 35.804 miles de euros frente al saldo negativo por importe de 30.111 miles de euros del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio anterior de cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del Estado de Flujos de Efectivo y Memoria.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del



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

Balance de Situación.

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 no incluyen errores.

j) Estimaciones realizadas

Las presentes Cuentas Anuales han sido elaboradas partiendo de los registros de contabilidad de la Sociedad. En las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, ratificadas posteriormente por el 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 4.d)
2. La vida útil de los activos intangibles, los activos materiales para uso propio y las inversiones inmobiliarias. (Nota 4.a, 4.b y 4.c)
3. La estimación de deterioro de los activos mobiliarios registrados como inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 4.b y 4.c).
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros. (nota 4.f)
6. La determinación de las provisiones (Véase Notas 4.j y 19).
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 19 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.



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

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. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.d.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas, cuando no se dispone de informe de experto independiente, están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión, y futuros, si la revisión les afecta.

Si bien con carácter general, siempre es posible que determinados acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que lleva a reconocer los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, interesa destacar que dado el proceso concursal en el que se encuentra la Sociedad y su Grupo resulta previsible, aunque a la fecha no determinable, que sea necesaria la modificación de las mencionadas estimaciones.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del ejercicio 2018 aprobada por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2019	2018
Base de reparto:		
Ganancia generada en el ejercicio	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
Aplicación a:		
Otras reservas	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)
	(57.070.705,59)	(38.477.686,03)

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra las reservas negativas procedentes de la combinación de negocios y no dotando el correspondiente mínimo exigido del 10% del Resultado a Reserva Legal, debido a que la Sociedad presenta reservas netas negativas.



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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

El importe amortizable de un activo intangible, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconoce en el resultado del ejercicio.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición o coste de construcción incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo



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

linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil
Construcciones	2%	50
Instalaciones técnicas	10%	10
Maquinaria	10%	10
Otras instalaciones	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos informáticos	25%	4
Elementos de transporte	16%	6
Otro inmovilizado material	10%	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Para la evaluación de la existencia de deterioro de valor de estos elementos, la Sociedad se basa en el valor neto de realización estimado por un tasador independiente.



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

En este epígrafe se han incluido el valor contable de los inmuebles (suelo y vuelo) que no son empleados para uso propio, sino que se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

Las pruebas de deterioro para las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, salvo para el lote de 202 viviendas adquiridas a Cajamar Caja Rural tal como se indica en la nota 7, se han realizado a 31 de diciembre del 2019 y 2018, en base al informe de tasación y valoración emitido por Savills Aguirre Newman, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el caso del activo Narvskaya, propiedad de la sociedad dependiente Marma, S.A., ha sido realizado por la Sociedad de valoración CBRE, aplicando los mismos estándares.

d) 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 traspa a "*Promociones en curso*" en el momento de comienzo de las obras.

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 la Sociedad se han realizado a 31 de diciembre del 2019 y 2018, en base a informes de tasación y valoración emitidos por Savills Aguirre Newman y CBRE, con fechas 12 de febrero de 2020 y 19 de junio de 2020 (con fecha 25 de marzo de 2019 para el ejercicio 2018 por Savills Aguirre Newman), respectivamente.

El método empleado para la valoración de las existencias de la Sociedad en su conjunto ha sido fundamentalmente el "*método de descuento de flujos de caja*" y el "*método de comparación*". El "*método de descuento de flujos de caja*", consiste en la realización de una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor de venta a futuro se



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

realiza mediante una tasa de descuento (TIR). 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.

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

Para el caso en que haya habido durante ejercicio una transacción reciente sobre una parte de alguno de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, se ha considerado esta transacción como el valor razonable más apropiado para la valoración del resto del activo que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio.

e) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del ejercicio.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:



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

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2019, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.



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

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Inicialmente se valoran por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión se ha deteriorado se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Dichas plusvalías, vienen determinadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades participadas, que se han considerado en base a estudios realizados por experto independientes, en los mismos términos que los incluidos en las notas 4.c y 4.d anterior.

Para el caso en que haya habido durante ejercicio una transacción reciente sobre una parte de alguno de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, se ha considerado esta transacción como el valor razonable más apropiado para la valoración del resto del activo que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los



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

criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Al cierre del ejercicio terminado 2019 y 2018, como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad mantiene deterioradas la totalidad de las participaciones en sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo deterioraron la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del grupo en situación concursal.

Cabe recordar, en el ejercicio 2016 la Sociedad dio de baja la totalidad de las participaciones en sociedades del grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se



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

declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el importe recibido.

g) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los



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

intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad.
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

Arrendamiento de inmuebles

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

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

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 la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.



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

j) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

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 19). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas que pudieran tener que afrontarse en el futuro. El criterio seguido para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas por tratarse en algunos casos de operaciones en las que también estaban involucrados algunos activos de las propias u otras sociedades excluidas (existencias, inmovilizado, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras), fue el siguiente:

- 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 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 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.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.



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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Operaciones de fusión, escisión y liquidación

Criterios de reconocimiento y valoración

En las operaciones de fusión y escisión, se seguirán las siguientes reglas:

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. (NOFCAC (PGC NRV 21ª. 2.2.1.a))

La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la vinculación dominante-dependiente, previa a la fusión, trae causa de la transmisión entre empresas del grupo de las acciones o participaciones de la dependiente, sin que esta operación origine un nuevo subgrupo obligado a consolidar, el método de adquisición se aplicará tomando como fecha de referencia aquella en que se produce la citada vinculación, siempre que la contraprestación entregada sea distinta a los instrumentos de patrimonio de la adquirente.

En el caso particular de la fusión, la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo que deba lucir en las subagrupaciones A-2) y A-3) del patrimonio neto, y cualquier importe correspondiente al capital y prima de emisión que, en su caso, hubiera emitido la sociedad absorbente, se contabilizará en una partida de reservas.

A estos efectos, las operaciones de fusión o escisión no constituyen combinaciones de negocios porque el control del citado negocio, antes y después de la operación, lo mantienen las mismas personas físicas o jurídicas (PGC NRV 21ª).

Las cuentas anuales consolidadas que deben utilizarse a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales, cuya sociedad dominante sea española. En el supuesto de que las citadas cuentas no se formularan, al amparo de cualquiera de los motivos de



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

dispensa previstos en las normas de consolidación, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Fecha de efectos contables

En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.

En el supuesto de que las sociedades que intervienen en la operación formasen parte del grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, la información sobre los efectos contables de la fusión no se extenderá a la información comparativa.

Si entre la fecha de aprobación de la fusión y la de inscripción en el Registro Mercantil se produce un cierre, la obligación de formular cuentas anuales subsiste para las sociedades que participan en la operación, con el contenido que de ellas proceda de acuerdo con los criterios generales recogidos en el apartado 2.2 de la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de negocios.

En la operación de fusión descrita en la nota 1, ha intervenido la empresa dominante Nyesa Valores Corporación, S.A., y su dependiente Nyesa Genérica, S.L.U. en la que participaba de forma indirecta. Por tanto, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las normas de consolidación contable. Las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto, se han contabilizado en una partida de reservas.

Los valores contables utilizados en el proceso de fusión, han sido los surgidos en las cuentas anuales individuales en el que se integran los valores patrimoniales, y que se encuentran incluidos en las presentes cuentas anuales.

m) Gastos de personal

Los gastos de personal se presentan conforme al principio de devengo. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

n) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.



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

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o 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 de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Trasposos	Bajas	31/12/2019
Coste:					
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	-	70.791,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(70.791,01)	-	-	-	(70.791,01)
Deterioros:					
Aplicaciones informáticas	-	-	-	-	-
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-	-

	31/12/2017	Altas	Trasposos	Bajas	31/12/2018
Coste:					
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	-	70.791,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	-	(2.838,89)	-	(70.791,01)
Deterioros:					
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	2.838,89	-	-
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-	-

No se han producido movimientos durante el ejercicio.

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

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2019 y 2018 ascienden a 71 miles de euros.



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

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2019 es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	-	-	131.169,80
Equipos informáticos	56.736,21	2.100,57	-	58.836,78
Elementos de transporte	142.769,91	-	-	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	-	-	10.933,16
	341.609,08	2.100,57	-	343.709,65
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(131.169,80)	-	-	(131.169,80)
Equipos informáticos	(54.341,56)	(1.720,54)	-	(56.062,10)
Elementos de transporte	(142.769,91)	-	-	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(10.933,16)	-	-	(10.933,16)
	(339.214,43)	(1.720,54)	-	(340.934,97)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	-	-	-
Equipos informáticos	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	-	-	-	-
Inmovilizado Material, Neto	2.394,65	380,03	-	2.774,68

Durante el ejercicio 2019 no hubo movimientos significativos.

A 31 de diciembre de 2019 no existen activos que se encontrasen con garantía hipotecaria. Las adiciones por dotación a la amortización al 31 de diciembre de 2019 fueron de 2 miles de euros (3 miles de euros en el ejercicio anterior).

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



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

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2018 fue el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Trasposos	31/12/2018
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	-	-	131.169,80
Equipos informáticos	55.961,54	774,67	-	56.736,21
Elementos de transporte	142.769,91	-	-	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	-	-	10.933,16
	340.834,41	774,67	-	341.609,08
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(89.032,69)	-	(42.137,11)	(131.169,80)
Equipos informáticos	(51.193,36)	(3.148,20)	-	(54.341,56)
Elementos de transporte	(142.769,91)	-	-	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(3.845,76)	-	(7.087,40)	(10.933,16)
	(286.841,72)	(3.148,20)	(49.224,51)	(339.214,43)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(32.304,36)	-	32.304,36	-
Equipos informáticos	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	-	16.920,15	-
	(49.224,51)	-	49.224,51	-
Inmovilizado Material, Neto	4.768,18	(2.373,53)	-	2.394,65

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

	2019	2018
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	131.169,8
Equipos informáticos	56.062,10	54.341,56
Elementos de transporte	142.769,91	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	10.933,16
Total	340.934,97	339.214,43



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

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2019 es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Coste:				
Terrenos	8.057,18	7.824.197,21	-	7.832.254,39
Construcciones	1.067.481,17	40.322.171,98	-	41.389.653,15
	1.075.538,35	48.146.369,19	-	49.221.907,54
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(142.360,16)	(160.473,56)	-	(302.833,72)
	(142.360,16)	(160.473,56)	-	(302.833,72)
Deterioro:				
Construcciones	(99.178,12)	(2.696.217,28)	1.000,00	(2.794.395,40)
	(99.178,12)	(2.696.217,28)	1.000,00	(2.794.395,40)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	834.000,07	45.289.678,35	1.000,00	46.124.678,42

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2018 fue el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Coste:				
Terrenos	8.057,18	-	-	8.057,18
Construcciones	1.067.481,17	-	-	1.067.481,17
	1.075.538,35	-	-	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(101.178,12)	-	2.000,00	(99.178,12)
	(101.178,12)	-	2.000,00	(99.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	832.000,07	-	2.000,00	834.000,07

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

- 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 (nota 16). El coste asociado a dicho activo ascendió a 21.967.747,96 euros.
- La adquisición de un lote de 202 viviendas destinadas para el alquiler por un importe total de 26.178.621,23 euros, de los que se incluyen 1.216.743,08 euros de gastos capitalizados por tasas, gastos de notaría y otros costes asociados a la operación. La Sociedad, abonó en el momento de



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

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 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 11.1)

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Descripción:	2019	2018
Ingresos por alquileres	268.608,38	40.279,21
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(196.577,45)	(9.064,67)
Resultado neto	72.030,93	31.214,54

Las obligaciones de mantenimiento y reparación sobre los bienes arrendados recaen, según los contratos de arrendamiento, sobre los arrendatarios.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valoradas por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Para el cálculo de dicho deterioro, se han realizado estudios de tasación por Savills Aguirre Newman de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados en 2018 por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El método de valoración utilizado por Savills Aguirre Newman 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.

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 razonable de la totalidad de los activos.

Los importes de bienes de inversión al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se muestran netos de las provisiones por deterioro registradas en el año. Al cierre del ejercicio 2019 figuran registradas provisiones por deterioro de existencias por importe de 2.794 miles de euros (99 miles de euros en 2018), habiendo registrado durante el ejercicio un deterioro neto por importe de 2.696 miles de euros (2 miles de euros en el ejercicio anterior).



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

El valor neto de los activos inmobiliarios de la Sociedad que están afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2019 asciende a 19.128 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018 no existían inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no poseía compromisos de adquisición ni venta sobre sus inversiones inmobiliarias.

El valor de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio incluye gastos capitalizados por importe de 1.217 miles de euros en el ejercicio 2019 (ver nota 19.1), asociados a la operación de compra-venta de Cajamar (0 miles de euros en 2018).

La totalidad de los bienes incluidos en este epígrafe están destinados a la obtención de rentas a través de su alquiler.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2019 y 2018:

	2019	2018
Menos de 1 año	75.765,60	33.396,52
Entre 2 y 5 años	279.194,40	33.397,53
Total	354.960,00	66.794,05

El precio de alquiler se revisa anualmente según el índice de precios al consumo y las renovaciones se llevan a cabo de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos. No existen opciones de compra sobre los bienes arrendados.

8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2019 y 2018:

	2019	2018
Menos de 1 año	709.355,00	40.279,21
Entre 2 y 5 años	1.707.382,41	161.116,84
Total	2.416.737,41	201.396,05

Los cobros corresponden a diversos alquileres de oficinas, locales, trasteros y viviendas diseminados por toda la geografía nacional.



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

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2019 es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Trasposos	Bajas	31/12/2019
Coste:					
Terrenos y solares	4.200.422,87	94.891,00	-	-	4.295.313,87
Edificios construidos	5.223,33	6.110.116,37	-	(835.003,08)	5.280.336,62
Anticipos a proveedores	13.229,00	145.094,74	-	(136.524,72)	21.799,00
	4.218.875,20	6.350.102,09	-	(971.527,80)	9.597.449,49
Deterioros:					
Terrenos y solares	(452.422,87)	-	-	1.000,00	(451.422,87)
Edificios construidos	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-
	(452.422,87)	-	-	1.000,00	(451.422,87)
Existencias, Neto	3.766.452,33	6.350.102,09	-	(970.527,80)	9.146.026,62

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2018 fue el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Trasposos	Bajas	31/12/2018
Coste:					
Terrenos y solares	4.200.422,87	-	-	-	4.200.422,87
Edificios construidos	5.223,33	-	-	-	5.223,33
Anticipos a proveedores	10.487,77	2.741,23	-	-	13.229,00
	4.216.133,97	2.741,23	-	-	4.218.875,20
Deterioros:					
Terrenos y solares	(585.422,87)	-	-	133.000,00	(452.422,87)
Edificios construidos	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-
	(585.422,87)	-	-	133.000,00	(452.422,87)
Existencias, Neto	3.630.711,10	2.741,23	-	133.000,00	3.766.452,33

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre incluye gastos capitalizados por importe de 253 miles de euros en el ejercicio 2019 (0 miles de euros en 2018).

Durante el ejercicio 2019 se han registrado altas por importe de 6.213 miles de euros. Estas altas corresponden, fundamentalmente, a la adquisición de una cartera inmobiliaria de 176 viviendas, de diferentes tipologías, por un importe total de 6.100 miles de euros a sociedades vinculadas con Liberbank.

Del saldo registrado en existencias sobre la rúbrica de edificios construidos por importe de 5.280 miles de euros se encuentran gravados con condición resolutoria a favor de diferentes sociedades del grupo Liberbank por importe 3.765 miles de euros cuyo vencimiento se encuentra aplazado a noviembre de 2020 y se encuentra registrado en el epígrafe de "Proveedores" del balance de situación. (ver nota 11.1)



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

Del saldo registrado en existencias sobre la rúbrica de terrenos y solares por un valor neto contable de 3.749 miles de euros (3.748 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), correspondiente a un suelo terciario sito en la provincia de Barcelona, se encuentran hipotecados como garantía de un préstamo calificado como deuda con privilegio especial y sobre la cual la Sociedad tiene convenida con el acreedor hipotecario la dación del activo garantizado en el ejercicio 2020. (ver nota 11.1)

Los importes de existencias al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se muestran netos de las provisiones por deterioro registradas en el año. Al cierre del ejercicio 2019 figuran registradas provisiones por deterioro de existencias por importe de 451 miles de euros (452 miles de euros en 2018).

La Sociedad ha estimado el posible deterioro de las existencias en base a los mismos criterios establecidos en la nota 7 anterior.

NOTA 10. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo para los ejercicios 2019 y 2018, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, son los siguientes:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	27.121.318,54	5.755.031,08	27.121.318,54	5.755.031,08
Total	27.121.318,54	5.755.031,08	27.121.318,54	5.755.031,08

El detalle de activos financieros a corto plazo para los ejercicios 2019 y 2018, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 10.1)	41.741,39	1.010.343,15	41.741,39	1.010.343,15
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	363.676,75	25.658,74	363.676,75	25.658,74
Total	405.418,14	1.036.001,99	405.418,14	1.036.001,89

El movimiento de los activos financieros tanto a largo como a corto plazo durante el ejercicio 2019, a excepción del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:



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

	Saldo a 31/12/2018	Contratación o generación	Cancelación	Combinación de negocios	Saldo a 31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar largo plazo (Nota 10.2)	5.755.031,11	(6.419.191,24)	(3.122.729,06)	30.908.207,76	27.121.318,57
Préstamos con empresas del grupo y asociadas	41.122.769,13	538.636,63	(3.804.473,21)	337.801,62	38.181.614,64
Deterioro préstamos con empresas del grupo y asociadas	(35.416.633,36)	(6.970.051,69)	681.744,15	30.570.406,14	(11.085.639,45)
Fianzas y depósitos	48.895,31	12.223,82			61.119,13
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo (Nota 10.2)	25.658,74	338.018,01	-	-	363.676,75
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo	25.658,74	338.018,01	-	-	363.676,75
Total	5.780.689,82	(6.081.173,23)	(3.122.729,06)	30.908.207,76	27.484.995,29

Los movimientos registrados durante el ejercicio 2019 en los epígrafes “Préstamos con empresas del grupo y asociadas” y “Deterioro préstamos con empresas del grupo y asociadas” se deben, fundamentalmente al efecto que ha tenido en estas partida la fusión por absorción llevada a cabo durante el ejercicio 2019 entre Nyesa Genérica, S.L.U. (Sociedad Absorbida) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (Sociedad Absorbente), cuyo registro contable se efectuó 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 proyecto común de fusión 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. (Nota 25)

El registro de esta operación, se ha realizado según los criterios descritos en la nota 4.I.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 la sociedad ha registrado un deterioro sobre los créditos concedidos a Nyesa Costa Rica, S.A. para financiar proyectos inmobiliarios en Costa Rica por la cantidad de 6.970 miles de euros (35.368 miles de euros en 2018).

Adicionalmente la Sociedad ha aumentado dichos créditos por importe de 538 miles de euros, y ha cancelado por cobros, la cantidad de 3.804 miles de euros de préstamos.

10.1) Efectivo y otros activos líquidos

El detalle de dichos activos, que están compuestos por “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes”, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Cuentas corrientes	41.741,39	1.010.343,15
Total	41.741,39	1.010.343,15

10.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
--	--------------------	--------------------



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

	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 22)	-	-	-	9.075,00
Clientes terceros	-	282.215,53	-	-
Anticipos a proveedores	-	21.799,02	-	13.229,00
Total, créditos por operaciones comerciales	-	304.014,55	-	22.304,00
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 22)	27.060.199,41	3.266,33	5.706.135,77	1.640,16
Instrumentos de patrimonio	-	7.456,38	-	1.350,09
A terceros	-	48.575,00	-	-
Fianzas y depósitos	61.119,13	364,49	48.895,31	364,49
Total, créditos por operaciones no comerciales	27.121.318,54	59.662,20	5.755.031,08	3.354,74
Total	27.121.318,54	363.676,75	5.755.031,08	25.658,74

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 10.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del Grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo pendiente de cobro corresponde prácticamente en su totalidad a créditos pendientes de cobro por operaciones comerciales pendiente de escrituración.

El incremento registrado sobre la rúbrica de “Créditos por operaciones no comerciales a empresas del grupo” trae causa en la fusión anteriormente señalada entre Nyesa Valores Corporación S.A. y Nyesa Genérica, S.L.U. por la cual, los préstamos concedidos por esta última frente a su filial Nyesa Costa Rica, S.A. quedan absorbidos en los libros de la Sociedad al cierre del ejercicio. En consecuencia, queda reconocidos los créditos concedidos de Nyesa Genérica, S.L.U. frente a Nyesa Costa Rica, S.A. (Ver nota 22)



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

10.3) Otra información relativa a activos financieros

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los créditos se dan definitivamente de baja cuando tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Durante el ejercicio 2019 los movimientos más significativos se muestran en la siguiente tabla:

Deterioro de valor	31/12/2018	Deterioro	Reversión	Combinación de negocios	31/12/2019
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	35.514.832,89	6.978.076,16	(689.768,62)	(30.570.406,14)	11.232.734,29
Terceros	98.199,53	-	-	-	98.199,53
Empresas, grupo y asociadas	35.416.633,36	6.978.076,16	(689.768,62)	(30.570.406,14)	11.134.534,76
De créditos por operaciones comerciales	313.156,33	-	-	-	313.156,33
Empresas, grupo y asociadas	313.156,33	-	-	-	313.156,33
Terceros	-	-	-	-	-
De créditos a corto plazo	10.198.008,19	-	-	-	10.198.008,19
A empresas del grupo y vinculadas	7.969.966,48	-	-	-	7.969.966,48
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	2.228.041,71
Total	46.045.997,41	6.978.076,16	(689.768,62)	(30.570.406,14)	21.763.898,81

Los movimientos de deterioro más relevantes del ejercicio 2018 se muestran la siguiente tabla:

Deterioro de valor	31/12/2017	Deterioro	Reversión	Aplicación	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	35.416.633,36	-	-	35.514.832,89
Terceros	98.199,53	-	-	-	98.199,53
Empresas, grupo y asociadas	-	35.416.633,36	-	-	35.416.633,36
De créditos por operaciones comerciales	566.903,36	-	-	(253.747,03)	313.156,33
Empresas, grupo y asociadas	537.778,13	-	-	(224.621,80)	313.156,33
Terceros	29.125,23	-	-	(29.125,23)	-
De créditos a corto plazo	3.174.165,33	7.023.842,86	-	-	10.198.008,19
A empresas del grupo y vinculadas	946.123,62	7.023.842,86	-	-	7.969.966,48
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	2.228.041,71
Total	3.859.268,22	42.440.476,22	-	(253.747,03)	46.045.997,41

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2019, no se han producido reclasificaciones de saldos.



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

c) Clasificación por vencimientos

Los créditos pendientes de cobro y sin deterioro a 31 de diciembre de 2019, con la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A., están clasificados al largo plazo por no esperarse el cobro en el corto plazo hasta que no se desarrollen las promociones inmobiliarias.

El resto de activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas a largo plazo sin vencimiento definido.

Por último, los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, en el ejercicio 2016 se dieron de baja dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

d) Activos en garantía

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.

e) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2019 es la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	243.337,41
Reversión deterioro de créditos (Nota 18.c)	689.768,62
Deterioro de créditos con empresas del grupo (Nota 22)	(6.978.076,16)
Total	(6.044.970,13)

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2018 fue la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	785.739,07
Deterioro de créditos con empresas del grupo (Nota 22)	(568.548,50)
Total	217.190,57



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

NOTA 11. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	29.392.525,16	17.275.931,03	24.666.391,80	6.984.284,41	54.058.916,96	24.260.215,44
Total	29.392.525,16	17.275.931,03	24.666.391,80	6.984.284,41	54.058.916,96	24.260.215,44

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	19.725.059,08	18.146.680,26	12.814.667,37	2.195.814,11	32.539.726,45	20.342.494,37
Total	19.725.059,08	18.146.680,26	12.814.667,37	2.195.814,11	32.539.726,45	20.342.494,37

11.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	3.764.942,25	-	-
Acreedores	16.913.300,09	3.240.510,35	-	246.554,16
Total saldos por operaciones comerciales	16.913.300,09	7.005.452,60	-	246.554,16
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	29.392.525,16	19.725.059,08	17.275.931,03	18.146.680,26
Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa	2.675.900,49	470.092,71	4.174.687,51	276.451,47
Deuda financiera con partes vinculadas convenio de acreedores (Nota 22)	4.414.998,55	119.222,60	2.800.882,62	5.793,42
Deuda financiera con partes vinculadas	626.118,07	3.341.142,27	-	-
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	-	1.457.015,06	-	1.457.015,06
Préstamos y otras deudas	37.109.542,27	25.112.531,72	24.251.501,16	19.885.940,21
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	245.048,13	-	210.000,00
Fianzas recibidas	36.074,60	176.694,00	8.714,28	-
Otros saldos	36.074,60	421.742,13	8.714,28	210.000,00
Total saldos por operaciones no comerciales	54.058.916,96	25.539.726,45	24.260.215,44	20.095.940,21
Total Débitos y partidas a pagar	54.058.916,96	32.539.726,45	24.260.215,44	20.342.494,37



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

Deudas con entidades de crédito

El principal incremento registrado durante el ejercicio 2019 en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a largo plazo, trae causa en la formalización de un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Cajamar sobre el activo denominado “Torres de Hércules” que a cierre del ejercicio que encontraba dispuesto en la cantidad de 14.495 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. (Ver nota 7). Adicionalmente la Sociedad ha clasificado a corto plazo por importe de 2.371 miles de euros créditos concursales ordinarios, cuyo vencimiento es septiembre de 2020.

Los saldos registrados sobre el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo por importe de 19.725 miles de euros se compone de 15.576 miles de euros de deudas calificadas en el concurso acreedores como créditos con privilegio especial, y 4.149 miles de euros de deuda ordinaria con vencimiento septiembre de 2020 (2.371 miles de euros con vencimiento septiembre de 2020 y 1.696 miles de euros de deuda concursal no pagada en el primer plazo de septiembre de 2019), coincidente con el calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la Sociedad. Sobre la deuda calificada con privilegio especial, una vez desaparezca la garantía (cabe destacar que la Sociedad tiene convenida con el acreedor hipotecario la dación del activo garantizado en el ejercicio 2020, y con ello desaparecerá la garantía hipotecaria (Nota 9)) sobre el crédito que quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores (véase nota 13).

Por tanto, 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).

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.575.734,01	-	15.575.734,01
Deuda con garantía hipotecaria	-	14.495.032,21	14.495.032,21
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	4.149.325,07	14.897.492,95	19.046.818,02
	19.725.059,08	29.392.525,16	49.117.584,24

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.575.734,01	-	15.575.734,01
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	2.570.946,25	17.275.931,03	19.846.877,28
	18.146.680,26	17.275.931,03	35.422.611,29

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial



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

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Garantía	Importe pendiente
Préstamo Hipotecario (i)	4.144.618,74
Préstamo Hipotecario (i)	6.842.420,85
Subtotal Sindicado	10.987.039,59
Préstamo Hipotecario (ii)	4.588.694,42
Préstamo Hipotecario (iii)	14.495.032,21
Deuda con entidades de crédito calificada como ordinaria y subordinada (iv)	19.046.818,02
Subtotal Otros Préstamos	38.130.544,65
Total	49.117.584,24

(i) Préstamos que formaban parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que tiene garantía de un terreno en Barcelona.

(iii) Préstamo que tiene garantía del activo "Torres de Hércules".

(iv) Deudas con entidades de créditos incluidas en el convenio de acreedores.

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Garantía	Importe pendiente
Préstamo Hipotecario (i)	4.144.618,74
Préstamo Hipotecario (i)	6.842.420,85
Subtotal Sindicado	10.987.039,59
Préstamo Hipotecario (ii)	4.588.694,42
Deuda con entidades de crédito calificada como ordinaria (iv)	19.846.877,28
Subtotal Otros Préstamos	24.435.571,70
Total	35.422.611,29

(i) Préstamos que formaban parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que tiene garantía de un terreno en Barcelona

(i) Préstamo Sindicado

La Sociedad formalizó en 2006 un préstamo sindicado, constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) para la compra de terrenos. En garantía de este préstamo se encuentran pignoras las acciones y participaciones que la Sociedad posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. (sociedad ya extinguida registralmente), así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y un edificio de oficinas sito en la calle Consejo de Ciento 333, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial.



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

En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael de Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del mencionado inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1.300 miles de euros más sus impuestos correspondientes.

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 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, la mayoría de los acreedores renunciaron a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, a la deuda restante, se le aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros en el ejercicio 2016.

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o cuando comuniquen a la Sociedad la renuncia a la citada garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

No existen activos propiedad de la Sociedad pignorados o hipotecados como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, con la salvedad de las acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación citadas anteriormente

Activo hipotecado	Valor Neto Contable 2019	Valor Neto Contable 2018
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	6.125.000,00	6.125.000,00
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.293.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	832.000,00	832.000,00

(ii) Préstamo hipotecario

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.

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2019	VNC 2018
Entidad financiera	4.300.000,00	Solar en Barcelona	3.749.000,00	3.748.000,00
	4.300.000,00		3.749.000,00	3.748.000,00

(iii) Préstamo hipotecario



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

Préstamo formalizado en fecha 27 de diciembre de 2019 por un importe máximo de disposición de 16.350 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo de “bienes de inversión” (92 oficinas, 144 plazas de garajes y 2 locales comerciales sito en el edificio “Torres de Hércules” de la localidad Los Barrios (Cádiz) que la Sociedad destina a la obtención de rentas a través de su alquiler.

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2019	VNC 2018
Entidad Financiera	14.495.032,21	Edificio "Torres de Hércules"	19.128.000,00	-
	14.495.032,21		19.128.000,00	-

(iv) Deuda con entidades de crédito calificada como ordinaria y subordinada

Tanto a largo como a corto plazo, se encuentran registradas las deudas con entidades de crédito incluidas en el convenio de acreedores. En el corto plazo, existe un saldo por importe de 1.696 miles de euros correspondiente al pago de convenio del ejercicio 2019 que se encuentra vencido y es exigible.

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no dispone de pólizas de crédito, dado que la deuda por las mismas se encuentra, en su caso, en la deuda con entidades de crédito sujeta a las condiciones del Convenio de Acreedores (quita y espera).

Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital

Por otro lado, en el epígrafe “Otros Pasivos Financieros” a corto plazo se incluye “Deudas por situaciones especiales: ampliación de capital pendiente de formalización” que, por importe de 1.457 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 y 2018, surge por la intermediación de un tercero en el Contrato de Inversión (operación Marma), por el que se le reconoce una comisión a percibir tras el cierre del Aumento de Capital suscrito y desembolsado en fecha 16 de enero de 2018.

Proveedores y Acreedores

En el epígrafe “Proveedores” a corto plazo, recoge el saldo pendiente de pago por la operación realizada durante el ejercicio 2019, por la compra de los activos a Liberbank comentada en la nota 9 de “Existencias” y cuyo vencimiento es noviembre de 2020.

En el epígrafe “Acreedores” a largo plazo, recoge el saldo pendiente de pago por la operación realizada durante el ejercicio 2019, por la compra de los activos a Cajamar, por importe de 26.178.621,23 euros, los cuales se encuentran pendiente de pago a cierre del ejercicio un saldo de 14.961 miles de euros a largo plazo. Adicionalmente, se encuentra registrado una deuda por importe de 1.951 miles de euros, con la Sociedad Riberalia, que proviene de la operación de fusión con Nyesa Genérica, S.L.U. (Nota 25).

En el epígrafe “Acreedores” a corto plazo, recoge principalmente, la deuda contraída por la Sociedad con la Administración Concursal por los honorarios devengados por esta última en la fase común del Convenio de Acreedores de la Sociedad por importe de 2.872 miles de euros, que ha fecha de



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

formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra vencida.

Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa

Se recoge en este epígrafe las deudas por créditos ordinarios y subordinados derivados del convenio, incluyendo el efecto financiero.

Deuda financiera con partes vinculadas convenio de acreedores

En el epígrafe “Deuda financiera con partes vinculadas convenio de acreedores” a largo y corto plazo, incluyen créditos ordinarios y subordinados asociados al convenio de acreedores.

Deuda financiera con partes vinculadas

A largo plazo, se recoge el importe correspondiente a dos pasivos con dos accionistas de la Sociedad, formalizados durante el ejercicio 2019, por un total de 626.118,07 euros.

Las deudas a corto plazo con partes vinculadas, recogen principalmente, un saldo con Riberalia por importe de 1.257 miles de euros, proveniente de la operación de fusión descrito en la nota 25, y préstamos firmados por un total de 2.076 miles de euros, estos pasivos corresponden, fundamentalmente, a una línea de crédito formalizada con la sociedad Torres los Barrios, S.L., con un límite de 1,5 millones de euros dispuesta a cierre de 2019 en 643 miles de euros, un préstamo con uno de los accionistas significativos de la Sociedad por importe de 833 miles de euros por la adquisición de parte de sus acciones y deudas con socios de referencia por importe de 600 miles de euros que a la fecha de formulación ya han sido canceladas (Nota 22.2)

11.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo a cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas financieras	23.712.988,06	7.861.669,49	7.055.118,12	9.658.352,56	4.455.111,45	20.613.666,78	73.356.906,46
Con entidades de crédito	19.725.059,08	3.930.582,69	4.313.597,41	6.696.156,94	2.404.333,28	12.047.854,83	49.117.584,23
Otros pasivos financieros	3.987.928,98	3.931.086,80	2.741.520,71	2.962.195,62	2.050.778,17	8.565.811,95	24.239.322,23
Con empresas del grupo y asociadas	119.222,60	163.984,15	163.984,15	273.306,92	74.920,43	3.738.802,89	4.534.221,15
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	1.457.015,06	-	-	-	-	-	1.457.015,06
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.250.500,73	-	-	-	-	-	7.250.500,73
Proveedores	3.764.942,25	-	-	-	-	-	3.764.942,25
Acreeedores varios	3.240.510,35	-	-	-	-	-	3.240.510,35
Otros	245.048,13	-	-	-	-	-	245.048,13
Total	32.539.726,45	8.025.653,65	7.219.102,27	9.931.659,48	4.530.031,88	24.352.469,67	86.598.643,40

Se incluyen saldos en el cuadro anterior como deudas vencidas a cierre del ejercicio de “Deudas financieras con entidades de crédito”, “Deudas en situaciones especiales” y “Acreeedores varios” y por importe de 17.272 miles de euros, 1.457 miles de euros y 2.872 miles de euros, respectivamente, si



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

bien, como ha sido expuesto, en aplicación de lo previsto en el Convenio de Acreedores, únicamente de esos pasivos generarán salida de flujos de efectivo en la cantidad de 4.041 miles de euros con el pago de los créditos concursales ordinarios contemplados para septiembre del año 2020.

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros a cierre del ejercicio 2018 fue la siguiente:

	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas financieras	18.423.131,73	5.478.055,72	4.069.180,23	4.069.180,23	6.781.967,05	1.060.949,59	39.882.464,55
Con entidades de crédito	18.146.680,26	2.570.946,25	3.856.419,38	3.856.419,38	6.427.365,63	564.780,39	35.422.611,29
Otros pasivos financieros	276.451,47	2.907.109,47	212.760,85	212.760,85	354.601,42	496.169,20	4.459.853,26
Con empresas del grupo y asociadas	5.793,42	5.793,42	6.633,22	6.633,22	11.055,37	2.770.767,39	2.806.676,04
Deuda en situaciones especiales:							
ampliación de capital pendiente formalización	1.457.015,06	-	-	-	-	-	1.457.015,06
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	456.554,16	-	-	-	-	-	456.554,16
Acreedores varios	246.554,16	-	-	-	-	-	246.554,16
Otros	210.000,00	-	-	-	-	-	210.000,00
Total	20.342.494,37	5.483.849,14	4.075.813,45	4.075.813,45	6.793.022,42	3.831.716,98	43.968.859,46

b) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Su detalle en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Pérdidas o ganancias netas 2019	2018
Deudas con entidades financieras	(81.546,35)	(94.076,16)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(3.012.831,04)	(2.474.455,57)
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	143.080,00	20.538,76
Total	(2.951.297,39)	(2.547.992,97)

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

A 31 de diciembre de 2019, existen deudas con entidades financieras vencidas por importe de 17.272 miles de euros, de este importe 15.576 miles de euros corresponden a deudas con entidades financieras que gozan de garantía especial (créditos con privilegio especial). Cuando finalice la ejecución o venta de sus garantías, actualmente en curso, y de acuerdo a lo previsto en el convenio de acreedores, la parte de su crédito no cubierto por las mismas, pasará a considerarse crédito ordinario o subordinado, según corresponda, estando, por tanto, afecto a las mismas condiciones que el resto de los créditos que se encuentren dentro de estas categorías (quita y espera o capitalización).

11.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018, no existen derivados contratados por la Sociedad.

A fecha de 31 de diciembre de 2019, existen saldos por descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 82.023,21 euros (a 31 de diciembre de 2018 no existían saldos por descubiertos de cuentas corrientes bancarias).



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

NOTA 12. 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 ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	249,24	114,09
Ratio de operaciones pagadas	22,41	7,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	343,32	207,44
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total, Pagos realizados	656.147	1.358.850,54
Total, Pagos pendientes	1.581.963	1.556.376,44

NOTA 13. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de la Sociedad, que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, 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	-	3.216.757	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	40.209.094	9.372.314

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha realizado 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. Encontrándose pendiente de pago 2.985 miles de euros, correspondientes a dicho primer vencimiento, como consecuencia de la no comunicación en tiempo y forma por parte de ciertos acreedores concursales.



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

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, 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 valorado la posibilidad de presentar ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, una propuesta de modificación de Convenio de Acreedores tras la entrada en vigor de las medidas en materia concursal aprobadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. En consecuencia, la dirección está ultimando, tanto la propuesta de modificación del Convenio de Acreedores, como la propuesta de Plan de Viabilidad.

NOTA 14. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Combinaciones de negocios	31/12/2019
Participaciones en empresas del grupo	89.012.303,36	-	(15.925.210,17)	73.087.093,19
Deterioro	(609.426,09)	(45.622.003,38)	(11.869.251,82)	(58.100.681,29)
	88.402.877,27	(45.622.003,38)	(27.794.461,99)	14.986.411,90

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Participaciones en empresas del grupo	30.729.713,85	58.282.589,51	-	89.012.303,36
Deterioro	(610.438,54)	-	1.012,45	(609.426,09)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	(1.803.036,31)	-
Deterioro	(1.803.036,31)	-	1.803.036,31	-
	30.119.275,31	58.282.589,51	1.012,45	88.402.877,27

Las dotaciones y reversiones por deterioro del ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Durante el ejercicio 2019 cabe destacar la fusión por absorción entre la Sociedad y su filial Nyesa Genérica, S.L.U. En consecuencia, la Sociedad ha incorporado todos sus activos y pasivos en los libros contables de la Sociedad (Nota 25). Como consecuencia de dicha fusión, la Sociedad reconoció una "baja" por la participación que tenía en la Sociedad absorbida, Nyesa Genérica, S.L.U., por importe de 30.119 miles de euros, y un alta de la participación que tenía esta sobre la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A. por valor de 14.194 miles de euros. Adicionalmente, en el proceso de fusión, se reconoce una provisión de deterioro sobre Nyesa Costa Rica, S.A. por importe de 11.869 miles de euros.



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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019, se han registrado pérdidas por deterioro sobre las participaciones de la sociedad rusa Marma, S.A., por importe de 45.622.003,38 euros. Este deterioro se basa en el informe de valoración realizado por la sociedad de valoración CB Richard Ellis, LLC (“CBRE”) de fecha 19 de junio de 2020 mediante el descuento de flujos de caja del negocio inmobiliario que presenta el proyecto Narvskaya referido al valor razonable del mismo a 31 de diciembre de 2019. La valoración ha sido realizada en base a la metodología RICS, en homogeneidad al negocio inmobiliario actual que desarrollan las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2019. En base a los cambios legislativos ocurridos en el ejercicio 2019 en el mercado inmobiliario ruso comentaros en la nota 21, y la imposibilidad de desarrollo inmediato del proyecto inmobiliario, inicialmente planteado, y la valoración realizada por CBRE, el Consejo de Administración ha considerado éste como el valor razonable del proyecto. (Nota 21).

Durante el ejercicio 2018 cabe destacar la incorporación del 98,12% de las participaciones de la sociedad Marma, S.A., mercantil de nacionalidad rusa, tras ampliación de capital mediante aportación no dineraria inscrita en el Registro Mercantil en fecha 16 enero de 2018 (ver nota 16), así como la constitución en fecha 19 de junio de 2018 de la sociedad Nyesa Real Estate, S.L. Adicionalmente se dio de baja el coste de la inversión y su deterioro asociado, a las participaciones de la sociedad Astra, S.A. tras su extinción y reparto del haber social. El efecto de esta liquidación supuso un importe de 89 miles de euros de beneficio en los resultados de la compañía.

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en los Anexos I y II, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2019 Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2019
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,03	(36,03)	-
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Nyesa Global, S.A.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
Grupo Niesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Villarías Golf S.L.U.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	-
Nyesa Golf S.L.U.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	-
Nyesa Costa Rica, S.A..	100	-	14.194.065,14	(11.869.251,82)	2.324.813,32
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	75	-	218.740,00	(218.740,00)	-
Marma, S.A.	98	-	58.280.601,96	(45.622.003,38)	12.658.598,58
Nyesa Real Estate, S.L.U.	100	-	3.000,00	-	3.000,00
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			73.087.093,19	(58.100.681,29)	14.986.411,90



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

A 31 de diciembre de 2018 Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2018
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,03	(36,03)	-
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Nyesa Global, S.A.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
Grupo Niesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Villarías Golf S.L.U.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	-
Nyesa Golf S.L.U.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	-
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	-	30.119.275,31
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	75	-	218.740,00	(218.740,00)	-
Marma, S.A.	98	-	58.280.601,96	-	58.280.601,96
Nyesa Real Estate, S.L.U.	100	-	3.000,00	-	3.000,00
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			89.010.497,36	(607.620,09)	88.402.877,27

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa. Ninguna de las sociedades participadas es auditada, a excepción de la sociedad rusa Marma, S.A.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el que se muestra en los Anexos I y II, respectivamente, en los que se han incluido las sociedades que forman parte del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, independientemente de que se detente o no participación directa. En relación con estos Anexos hay que considerar se muestran sociedades con patrimonio negativo, por lo que la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones para restituir su situación patrimonial o, en caso contrario, se solicitará su liquidación.

En las sociedades participadas que se encuentran en liquidación, a pesar de ostentar un porcentaje significativo, la Sociedad no puede ejercer el control ni directa ni indirectamente dado que la administración de dichas sociedades recae en terceras personas (administradores concursales/liquidadores).

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

15.1) Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. La Sociedad ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo



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

que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

15.2) Riesgo de liquidez

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores, la Sociedad suscribió acuerdos de aplazamiento de pago y de capitalización de créditos con acreedores que suponían el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. De esta manera, se minimizaron los pagos iniciales durante los primeros años tras la superación del proceso concursal, y por tanto se evitaron tensiones de liquidez.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general, que no se adhirieron al calendario de pago propuesto en el Convenio de Acreedores para negociar pagos parciales o aplazamientos del pago con objeto de aliviar las salidas de flujos.

15.3) Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario sufrió un significativo desplome en el ejercicio 2008. Este hecho ha supuesto que las sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad hayan presentado una evolución negativa en sus resultados y posiciones financieras, que ha incidido directamente en la Sociedad, y que culminó en la presentación del concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración han tenido en cuenta en el plan de viabilidad del Grupo al que la Sociedad pertenece, la evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario por lo que confían que podrán continuar con su actividad empresarial.

15.4) 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 al Grupo 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 supone un porcentaje significativo del pasivo de la Sociedad, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

NOTA 16. FONDOS PROPIOS

16.1) 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 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 importe de 8.688.239,85 euros de 0,015 euros por



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

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

En el marco de esta nota 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 31 de diciembre de 2019, 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%
NYESA (Autocartera)	72.880.831	2,70%
FREE FLOAT	1.255.759.528	46,49%
	2.700.973.216	100,00%

16.2) 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. En el ejercicio 2019 el importe de la prima de emisión asciende a 67.070.855,06 euros.



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

16.3) Reservas

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2019 no estaba dotada en su totalidad dado la existencia de reservas netas negativas.

b) Otras Reservas

En el ejercicio 2014 se llevó a cabo una compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con cargo a los distintos tipos de reservas con los que contaba la Sociedad, dejando éstas a cero a fecha de cierre de los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019, salvo la reserva de fusión y la reserva a valor razonable por adquisición inversa, explicadas a continuación.

16.4) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es negativo, o a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

16.5) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene autocartera por un total de 72.880.831 acciones, valoradas a 0,0112 euros, lo que hace un total de 816.265,32 euros.



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

NOTA 17. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Hacienda Pública Otros	-	38.426,76	-	57.640,14
H.P. Convenio Ordinario	-	671.255,56	-	719.846,90
H.P. Convenio Subordinado	-	165.480,69	-	153.964,17
Organismos SS Convenio Ordinario	-	2.243,31	-	2.405,71
Organismos SS Convenio Subordinado	-	860,76	-	801,80
Fogasa Convenio Ordinario	-	1.000,25	-	1.072,66
Fogasa Convenio Subordinado	-	11.923,02	-	11.093,25
	-	891.190,35	-	946.824,63
Corriente:				
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	-	-	200.258,34	-
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	44.576,88	-	56.304,80
Hacienda Pública Otros	56.843,24	-	14.845,35	57.025,02
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	-	-	130.824,89
Organismos SS acreedores	-	-	-	10.464,30
Impuesto sobre Sociedades	145.886,61	-	131.041,32	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	317.760,87	-	-
Organismos SS Ordinario	-	-	-	362,69
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.216.757,50	-	3.360.451,97
H.P. Convenio Ordinario	-	107.589,01	-	108.524,09
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	161,72	-	-
Fogasa, Convenio Ordinario	-	362,69	-	161,72
Fogasa, Otros	-	838,24	-	838,24
	202.729,85	3.688.046,91	346.145,01	3.724.957,72

Como ha sido expuesto, la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en la Sociedad que asciende a 3.217 miles de euros, se encuentra 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. A este respecto, cabe destacar que a lo largo del ejercicio 2019 se realizaron pagos por importe 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.

Cabe mencionar sobre esta nota de las presentes cuentas anuales, en cumplimiento con el calendario de pagos del convenio de acreedores de la Sociedad, realizó pagos por importe de 110 miles de euros frente a organismos públicos (0 miles de euros en 2018). Adicionalmente la Sociedad ha clasificado a deudas corrientes aquellos créditos concursales ordinarios con vencimiento septiembre 2020.



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

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

EJERCICIO 2019	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	(57.070.705,59)	-	(57.070.705,59)
Diferencias permanentes	48.226.799,31	-	48.226.799,31
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible Previa	(8.843.906,28)	-	(8.843.906,28)
Compensación BIN's y "quita"	-	-	-
Base Imponible			(8.843.906,28)

EJERCICIO 2018	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	(38.477.686,03)	-	(38.477.686,03)
Diferencias permanentes	35.387.099,05	-	35.387.099,05
Diferencias temporales	1.688.122,40	-	1.688.122,40
Base Imponible Previa	(1.402.464,58)	-	(1.402.464,58)
Compensación BIN's y "quita"	-	-	-
Base Imponible			(1.402.464,58)

(1) Las diferencias permanentes corresponden principalmente a los deterioros y reversiones de deterioros cartera, así como a las provisiones y excesos de provisiones para responsabilidades no deducibles fiscalmente conforme a legislación vigente.

(2) Las diferencias temporales corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, la 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. Dada la situación de la Sociedad y del sector, ésta ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que, a 31 de diciembre de 2019 asciende a 204.254 miles de euros (195.410 miles de euros en 2018) y el periodo de su generación, sería los siguientes:

Año de origen (Importes en miles de euros)	Bases imponibles pendientes de compensar
--	--



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

2011	174.482
2012	10.545
2013	10.383
2018	1.402
2019	8.844
Total	205.656

El derecho a comprobar estas bases negativas por la Administración prescribe a los 10 años.

Otra Información Fiscal

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 incorporó en su base imponible del ejercicio 2016 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2019 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2019	2018
Suelos y Salarios	884.991,48	847.145,41
Indemnizaciones	2.095.000,00	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	120.448,51	99.409,08
Otros gastos sociales	776,95	794,71
Cargas sociales	3.101.216,94	947.349,20

Durante el ejercicio 2019 se han registrado indemnizaciones por importe de 2.095 miles de euros como consecuencia de un cambio organizativo en la dirección de la Sociedad.

b) Otros resultados y Excesos de provisiones

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la



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

partida “Otros resultados” y “Excesos de provisiones”, es el siguiente:

	2019	2018
Ingresos:		
Regularización saldos	23.549,62	196.442,95
Exceso provisión contingencias	-	61.440,38
Reversión provisiones Sociedades Grupo (nota 19)	4.274.134,88	-
Otros	3.000,00	115.933,88
Total ingresos	4.300.684,50	373.817,21
Gastos:		
Sanciones varias	(38.449,29)	(6.690,75)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	(239.840,36)	-
Regularizaciones saldos	(14.578,00)	-
Otros	(1.463,13)	(201.493,59)
Total gastos	(294.330,78)	(208.184,34)
Resultados	4.006.353,72	165.632,87

Durante el ejercicio 2019 se han registrado regularizaciones por exceso de provisiones por importe de 4.274 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. actuaba como garante solidaria. Junto a esas operaciones de dación en pago, se han formalizado sendos acuerdos de condonación de pasivos de forma se ha procedido a regularizar las citadas provisiones.

Durante el ejercicio 2018 el saldo registrado por importe de 374 miles de euros principalmente se correspondió con regulaciones de saldos de masas concursales. Por otro lado, sobre la rúbrica “Exceso de Provisión contingencias” la Sociedad dio de baja provisiones por facturas pendientes de recibir en la cantidad de 61 miles de euros.

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2019	2018
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	(6.978.076,16)	(35.434.951,49)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	689.768,62	-
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 10)	-	(1.713.524,17)
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 14)	(45.622.003,38)	-
Beneficios de participaciones en empresas del grupo	-	1.803.036,31
Total	(51.910.310,92)	(35.345.439,35)

d) Ingresos y gastos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:



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

	2019	2018
Ingresos Financieros	484.239,21	787.777,60
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	-	-
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	143.080,00	20.538,76
Intereses empresas grupo	243.337,41	765.200,31
Otros ingresos financieros	97.821,80	2.038,53
Gastos Financieros	(3.103.906,45)	(2.638.665,81)
Intereses entidades financieras	(499,06)	(70.134,08)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(2.224.145,70)	(2.112.148,63)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(656.592,79)	(362.306,94)
Otros gastos financieros	(222.668,90)	(94.076,16)
Total	(2.619.667,24)	(1.850.888,21)

Durante los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los “Ingresos Financieros” son pocos significativos, si bien cabe destacar, el devengo de intereses con empresas del grupo para financiar los proyectos que mantiene la sociedad en Costa Rica con su filial subsidiaria Nyesa Costa Rica, S.A. tras la fusión por absorción de Nyesa Genérica, S.L.U. ejecutada en el presente ejercicio.

Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la cancelación anticipada del préstamo hipotecario que recaía sobre el activo “Torres de Hércules” cuyo deudor principal era el aportante Olaf y Rubi, S.L. ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 96 miles de euros.

Los gastos financieros para ambos ejercicios 2019 y 2018, se fundamentan principalmente en el registro de los efectos de espera de la deuda concursal.

NOTA 19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

19.1.) Provisiones

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2018	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2019
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	9.159.895,88	930.135,32	(2.506.119,50)	-	-	7.583.911,70
	9.159.895,88	930.135,32	(2.506.119,50)	-	-	7.583.911,70
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	11.178.505,20	1.216.802,68	1.189.591,29	(4.276.436,47)	-	9.308.462,70
	11.178.505,20	1.216.802,68	1.189.591,29	(4.276.436,47)	-	9.308.462,70

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2017	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2018
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	9.629.221,42	720.265,75	(1.189.591,29)	-	-	9.159.895,88



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

	9.629.221,42	720.265,75	(1.189.591,29)	-	-	9.159.895,88
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	10.205.891,19	-	1.189.591,29	(211.874,75)	(5.102,53)	11.178.505,20
	10.205.891,19	-	1.189.591,29	(211.874,75)	(5.102,53)	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
Provisiones por avales y afianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por pasivos contratados con entidades de crédito	9.874.227,23	919.413,60	11.063.818,52	5.196.147,98
Provisión por litigios	-	790.433,66	-	792.735,25
Provisión Akasvayu (Nota 19.2.1)	-	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	-
Efecto financiero	(2.357.327,21)	-	(4.109.842,60)	-
Otras	67.011,68	-	67.011,68	-
Saldo final	7.583.911,70	9.308.462,70	9.159.895,88	11.178.505,20

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 recoge el importe máximo (descontado su efecto financiero correspondiente) de los créditos concursales (ordinarios o subordinados) por afianzamientos a entidades del grupo ante entidades de crédito, así como también los impactos derivados de las responsabilidades dimanantes de las sentencias sobre la calificación culpable de los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

El traspaso registrado sobre los epígrafes de "Provisiones no corrientes" y "Provisiones corrientes" durante el ejercicio 2019, trae causa del vencimiento de la Deuda Concursal Ordinaria con vencimientos inferior a doce meses, correspondiente con el calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la Sociedad en septiembre de 2020 por importe de 1.190 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha reconocido la cesión de los créditos dimanantes de las sentencias de calificación culpable, sobre los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN por importe de 2.378 miles de euros, que la Sociedad ha traspasado a "Otros pasivos financieros" a largo plazo, junto con el efecto financiero por un importe de 1.062 miles de euros.

Las dotaciones efectuadas en las provisiones a largo plazo en el ejercicio 2019 y 2018 corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas ascienden a 690 miles de euros y 720 miles de euros respectivamente. Adicionalmente la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2019 los efectos de actualización financiera en las provisiones por responsabilidad frente a las sentencias de calificación culpable por importe de 239 miles de euros.



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

En lo que respecta al corto plazo, las reversiones registradas durante el ejercicio 2019 por importe de 4.276 miles de euros corresponden, fundamentalmente, 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 4.276 miles de euros. Durante el ejercicio 2018 se registraron reversiones por importe de 212 miles de euros, correspondientes con el reconocimiento de Deuda Concursal Ordinaria y Subordinada por valor de 165 y 10 miles de euros respectivamente, tras el levantamiento de la contingencia por la que fueron creada

Las dotaciones por importe de 1.217 miles de euros, corresponden a los impuestos devengados por la compra de los activos a Cajamar Caja Rural, que han sido registrados como mayor valor de las existencias. (Nota 7)

19.2.) Contingencias

19.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	AJD Castilla la Mancha	6.995,56
Terceros	AJD Castilla la Mancha	15.548,54
		238.734,24

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido movimientos.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	784.000,00
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.508.241,23
Inbesòs Ocio, S.L. extinguida	Pólizas de crédito (3)	353.372,89
About Golf, S.L. Extinguida	Préstamo (4)	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Préstamo (4)	4.087.331,90
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	3.845.953,26
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	14.389.967,42
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	10.668.338,16
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	9.070.675,01
Total		47.880.757,84

(1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente "Pasivos en situaciones especiales" por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y se ejecutaron en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 24 de febrero de 2017. Finalmente, este importe de 2.033.145,08 € no fue objeto de capitalización y en consecuencia se le han aplicado como se ha indicado anteriormente los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, a la fecha de formulación de las cuentas, la citada cantidad se encuentra reducida a 609.943,52 €, no está vencida, y tampoco supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.



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

(2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo (véase Nota 4.j)

(3) Provisionado el 100 % del importe.

(4) Provisionado el 100 % del importe de acuerdo a la calificación como ordinarios o subordinados en las listas concursales. Tras la provisión del 100% se ha practicado la quita y espera establecida en el Convenio de Acreedores. En cualquier caso, dependiendo del valor por el que se ejecuten las garantías de las que gozan en las sociedades avaladas el pasivo deberá modificarse re-calculando por tanto la estimación de provisión.

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 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.). 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 ha llevado 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 GESTION 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. 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 VILADECALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

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



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

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.

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.).
- 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 GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

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 GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., PROINFISA, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U.: 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., 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.
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.: 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. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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



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

SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.U.) 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 CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.: 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. 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.U. EN LIQUIDACIÓN.

19.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni 2018 se han identificado activos contingentes.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente la Sociedad, no genera un impacto significativo en el medio ambiente por lo que no ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 2019 y la fecha de presentación de la presente memoria, son los siguientes:

En fecha 18 de marzo de 2020 la Sociedad 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, el Grupo 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



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

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 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 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 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.

La Sociedad 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



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

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 tomo las siguientes deliberaciones tras recibir informe de Valoración del proyecto Narvskaya por CBRE (Nota 14):

El Grupo mantiene el denominado proyecto Narvskaya el cual se compone de un complejo de edificios sitios en Moscú (Rusia). La incorporación de este proyecto a la Sociedad se produjo mediante ampliación de capital no dineraria consistente en la aportación del 98,12% de las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A., 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 Narvskaya a la Sociedad, 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 Narvskaya 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, S.A., consideró que el Proyecto Narvskaya 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 Narvskaya, abocaron a la Sociedad a requerir a los distintos gestores del mismo, evidencias



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

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 razonable del activo inmobiliario referido a 31 de diciembre de 2019, así como sobre distintos escenarios de desarrollo. Dicho informe ha sido emitido por CBRE con fecha 19 de junio de 2020, de acuerdo con la normativa RICS, y en el marco del mismo se ha puesto de evidencia algunas cuestiones tan notables, como un cambio legislativo en Rusia que entró en vigor el 1 de julio de 2019, en virtud del cual ya no resulta viable la autofinanciación del Proyecto con cargo a 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 Narvskaya 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 Narvskaya en el corto plazo y, por lo tanto, un cambio de las hipótesis establecidas inicialmente para dicho proyecto.

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.

NOTA 22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

22.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2019 las partes vinculadas de la Sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Asesores Energéticos S.L., extinguida	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Constructora Inbesòs, S.A.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Edutainment Sant Adrià del Besos, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Geona Plus, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Habidrome España, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Marma, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 98,12%
Nyesa Costa Rica, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Expansión S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Global, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 55%
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Real Estate, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Raurich Condal, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Santiponce del Este S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Costa Rica, S.A.
Villarías Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%

22.2) Saldos entre partes vinculadas



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

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2019	Otras Empresas del Grupo	Otras Partes vinculadas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE	27.060.199,41	-	27.060.199,41
Inversiones financieras a largo plazo:	27.060.199,41	-	27.060.199,41
Créditos	27.060.199,41	-	27.060.199,41
ACTIVO CORRIENTE	3.266,33	-	3.266,33
Inversiones financieras a corto plazo:	3.266,33	-	3.266,33
Créditos	3.266,33	-	3.266,33
PASIVO NO CORRIENTE	(231.691,73)	(6.134.728,75)	(6.366.420,48)
Otros pasivos financieros	-	(1.951.421,93)	(1.951.421,93)
Deudas a largo plazo:	(231.691,73)	(4.183.306,82)	(4.414.998,55)
Deudas a largo plazo	(231.691,73)	(4.183.306,82)	(4.414.998,55)
PASIVO CORRIENTE	(119.222,60)	(3.333.035,28)	(3.452.257,88)
Otros pasivos financieros	-	(3.333.035,28)	(3.333.035,28)
Deudas a corto plazo:	(119.222,60)	-	(119.222,60)
Deudas a corto plazo	(119.222,60)	-	(119.222,60)
Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Otras Empresas del Grupo	Otras Partes vinculadas	Total
ACTIVO NO CORRIENTE	5.706.135,77	-	5.706.135,77
Inversiones financieras a largo plazo:	5.706.135,77	-	5.706.135,77
Créditos	5.706.135,77	-	5.706.135,77
ACTIVO CORRIENTE	10.715,16	-	10.715,16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	9.075,00	-	9.075,00
Cientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	9.075,00	-	9.075,00
Inversiones financieras a corto plazo:	1.640,16	-	1.640,16
Créditos	1.640,16	-	1.640,16
PASIVO NO CORRIENTE	(2.800.882,62)	-	(2.800.882,62)
Deudas a largo plazo:	(2.800.882,62)	-	(2.800.882,62)
Deudas a largo plazo	(2.800.882,62)	-	(2.800.882,62)
PASIVO CORRIENTE	(5.793,42)	-	(5.793,42)
Deudas a corto plazo:	(5.793,42)	-	(5.793,42)
Deudas a corto plazo	(5.793,42)	-	(5.793,42)

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el principal incremento registrado viene motivado por la operación de fusión descrita en la nota 25, por la cual, Nyesa Valores Corporación, S.A. asume créditos que la sociedad absorbida Nyesa Genérica, S.L.U. tenía en Nyesa Costa Rica, S.A.

La Sociedad ha aumentado los créditos en Nyesa Costa Rica por importe de 21 miles de euros, en Nyesa Expansión por importe de 253 miles de euros, y en Nyesa Real Estate por importe de 22 miles de euros.



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

La Sociedad, ha reducido los créditos a empresas del Grupo por importe de 2.086 miles de euros en el caso de Nyesa Real Estate, S.L., y por 254 miles de euros en el caso de Nyesa Expansión, S.L.

El devengo de intereses con empresas del grupo para financiar los proyectos que mantiene el Grupo en Costa Rica, han ascendido a 243 miles de euros, y se ha registrado un deterioro en el saldo a cobrar a Nyesa Costa Rica por importe de 6.970 miles de euros.

Adicionalmente, en los epígrafes de “Otros pasivos financieros a largo plazo” y “Otros pasivos financieros a corto plazo” se registran deudas con partes vinculadas con Riberalia por importe de 3.208 miles de euros, procedente de la operación de fusión descrito en la nota 25, y préstamos firmados por un total de 2.076 miles de euros, estos pasivos corresponden, fundamentalmente, a una línea de crédito formalizada con la sociedad Torres los Barrios, S.L., con un límite de 1,5 millones de euros dispuesta a cierre de 2019 en 643 miles de euros, un préstamo con uno de los accionistas significativos de la Sociedad por importe de 833 miles de euros por la adquisición de parte de sus acciones y una financiación a corto plazo de 600 miles de euros con accionistas de referencia.

22.3) Transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2019	Empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	95.320,00
ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683.384,00
Coste de venta de activos inmobiliarios	(675.682,00)
Ingresos por intereses devengados, pero no cobrados (Nota 18.d)	243.337,41
Gastos por intereses devengados, pero no pagados (Nota 18.d)	(456.037,21)

Transacciones con partes vinculadas en 2018	Empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	90.000,00
Ingresos por intereses devengados, pero no cobrados (Nota 18.d)	765.200,31
Gastos por intereses devengados, pero no pagados (Nota 18.d)	-

La Sociedad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

22.4) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018.

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



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

anteriores.

22.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

A continuación, se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de la Sociedad 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	436.666,28	459.964,80
Indemnizaciones	2.095.000,00	-
Total	2.698.166,28	609.964,80

	Euros	
	2019	2018
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	436.666,28	459.964,80
Total	436.666,28	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 novodecies 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 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).

Otra información referente al Consejo de Administración



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

A fecha de formulación el Consejo de Administración está compuesto de la siguiente manera:

Nombre de los miembros del Consejo	Cargo	Carácter
Michel Lallement	Presidente	Dominical
Liberto Campillo Molina	Vocal	Ejecutivo
Ruslan Eldarov	Vocal	Ejecutivo
Maria Jesús Ibáñez Fernández	Vocal	Independiente
Andrés Fornovi Herrero	Vocal	Independiente
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente
Ivan Hernández Urraburu	Secretario no consejero	-
Teresa Barrios Martos	Vicesecretaria no consejera	-

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.



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

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
DELFO CONDES, S.L.	-	Administrador

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.



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

D. Andrés Fornovi Herrero

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

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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

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

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

D. Ruslan Eldarov

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

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

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

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2019	2018
Alta Dirección	1,84	2,00
Resto empleados	11,08	8,00
Total	12,92	10,00

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1,84	-	1,84	2,00	-	2,00
Resto empleados	6,08	5,00	11,08	3,00	5,00	8,00
Total personal al término del ejercicio	7,92	5,00	12,92	5,00	5,00	10,00

Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por seis miembros, cinco varones y una mujer.

La Sociedad no tiene ningún empleado con una discapacidad igual o superior al 33%.

Los honorarios devengados de co-auditoría por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ascienden a 56 miles de euros (56 miles de euros en 2018).

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 2018 a 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, y en el ejercicio 2019 a informe especial sobre aumento de capital por compensación de crédito en base al artículo 301 de la LSC.

NOTA 24. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España.



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

NOTA 25. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante este ejercicio la Sociedad realizó una operación de combinación de negocios según los siguientes términos:

- La operación se instrumentó mercantilmente mediante la fusión por absorción de las Sociedad Nyesa Genérica, S.L.U. como sociedad absorbida, por parte de Nyesa Valores Corporación, S.A. como sociedad absorbente. La Sociedad absorbida estaba participada al 100% por la Sociedad absorbente (directa o indirectamente).
- En relación con la operación de fusión de las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A., y Nyesa Genérica, S.L.U, en fecha 28 de junio de 2019, sus órganos de administración suscribieron los correspondientes proyectos de fusión, si bien su eficacia quedó condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A. del balance de fusión. El acuerdo de fusión fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 17 de septiembre de 2019. En dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2019, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.
- Las principales razones justificativas de la combinación de negocios llevada a cabo son principalmente la simplificación de la estructura jurídico societaria, con el consiguiente ahorro de costes tanto económicos como de gestión, y la salvaguarda de los intereses de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo, habida cuenta que la sociedad Nyesa Genérica, S.L.U., se encontraba en causa de disolución.
- Todos los activos y pasivos al 1 de enero de 2019 se han transmitido por el valor en libros por el que figuraban en las sociedades absorbidas. El desglose de los importes reconocidos para cada clase de activos y pasivos de la empresa absorbida se resumen en el cuadro siguiente:

Elemento Patrimonial	NYESA GENÉRICA, S.L.U. Importe deudor (+) /acreedor (-)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	61.657,59
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122,23
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.426.074,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149,05
Capital	(3.006,00)
Reservas	(56,96)
Resultados de ejercicios anteriores	33.257.384,04
Resultado del ejercicio	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(36.736.571,29)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(5.794,47)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	41,09
	-

- No existe ninguna contraprestación contingente que dependa de eventos futuros, ni de los activos recibidos, ni de ninguna indemnización por contingencias o incertidumbres, por lo que no se requiere ninguna estimación a este respecto.



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

- El efecto en el patrimonio de esta fusión es el que se muestra a continuación:

	Importe
Patrimonio neto incorporado Nyesa Genérica, S.L.U.	(33.254.321,08)
Por el efecto devengo de intereses post-concursales cruzados	-
Por el efecto deterioro de créditos cruzados	30.570.406,14
Por la incorporación a valor razonable de activos	2.683.914,94
Por otros efectos	-
Total Efecto en el Patrimonio	-

- La operación realizada no ha dado lugar a Fondo de Comercio alguno.
- Con carácter previo a esta operación de combinación de negocios sí que existía relación comercial entre la sociedad absorbente y las sociedades absorbidas. Todos los saldos recíprocos se han eliminado en la presente operación de combinación de negocios.
- Los últimos balances de Nyesa Genérica S.L.U. son los cerrados a 31 de diciembre de 2018, que fueron formulados con fecha 31 de marzo de 2019. Los balances de fusión utilizados son los correspondientes a 1 de enero de 2019. (Ver nota 25).
- La operación de fusión por absorción realizada se efectuó de una sola vez, sin que fuera necesario realizarla por etapas.
- Durante el ejercicio 2019 la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., no ha participado en ninguna otra participación de combinación de negocios y no existe ningún otro proceso de esta índole en marcha al cierre del ejercicio.
- No han surgido ajustes de valoración para homogeneizar los criterios contables de las sociedades absorbidas y la absorbente.
- Durante el proceso se han eliminado los siguientes saldos recíprocos:

Eliminaciones	Importe
Deudas con empresas de grupo	(33.660.319,53)
Crédito a corto plazo con empresas de grupo	33.660.319,53

- No ha existido ningún hecho o circunstancia posterior a la absorción que dé lugar a un reconocimiento durante el ejercicio 2019 de impuestos diferidos absorbidos como parte de la combinación de negocios realizada.
- No surgieron en la operación activos o pasivos contingentes que pudieran dar lugar a diferencias de valoración.



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

INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS UTILIZADOS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

ACTIVO	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	61.657,59
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	61.657,59
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	60.903,64
Créditos a empresas del grupo y asociadas	753,95
ACTIVO CORRIENTE	3.426.346,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas	122,23
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.426.074,72
Créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas	3.426.074,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149,05
Tesorería	149,05
TOTAL ACTIVO	3.488.003,59

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	(33.254.321,08)
Fondos propios	(33.254.321,08)
Capital	3.006,00
Capital escriturado	3.006,00
Reservas	56,96
Legal y estatutarias	28,47
Otras Reservas	28,49
Resultados de ejercicios anteriores	(2.009.432,57)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.009.432,57)
Resultado del ejercicio	(31.247.951,47)
PASIVO NO CORRIENTE	36.736.571,29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	36.736.571,29
PASIVO CORRIENTE	5.753,38
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.794,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(41,09)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(41,09)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.488.003,59



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

1. INTRODUCCIÓN

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.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes Compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

2. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO

En relación con Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante la “Sociedad”)y su Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad. A este respecto, dado el cambio en la estrategia empresarial como resultado de las últimas operaciones corporativas, la Dirección del Grupo se encuentra actualizando el plan de negocio para los próximos ejercicios, centrando la actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta, que permita una obtención inmediata y recurrente de ingresos. Asimismo, se mantiene el proceso de búsqueda e incorporación de nuevos negocios principalmente al Área Patrimonial del Grupo, al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial a medio plazo.

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

- 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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Costa Rica, el Grupo actualmente mantiene dos importantes proyectos internacionales, ubicados en Costa Rica (Finca la Playa) y una inversión inmobiliaria en Moscú, Rusia (Narvskaya). Cabe mencionar que actualmente el Grupo está trabajando 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, y adicionalmente durante el ejercicio terminado 2019, la Sociedad 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 equipo gestor no descarta incorporar nuevas fuentes de financiación a las anteriormente descritas.

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unas pérdidas de 2.541 miles de euros (1.281 miles de euros de pérdida en 2018). Esta variación negativa, se debe principalmente al impacto derivado por las indemnizaciones de la alta dirección, y las pérdidas por deterioro sobre bienes de inversión registradas en el ejercicio.

Los gastos de estructura se sitúan en 4.097 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 3.101 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 1.716 miles de euros e incluyeron gastos de personal por importe de 947 miles de euros.

El resultado financiero de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de unas pérdidas de 54.530 miles de euros y 37.196 miles de euros respectivamente

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

En la medida en que un porcentaje importante del pasivo es deuda concursal y, por tanto, no está sujeta al pago de intereses, en la actualidad la Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura del riesgo financiero financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2020.

Terminamos el año 2019 con un estancamiento de los precios en la vivienda, fundamentalmente en Madrid y Barcelona. Sin embargo, no ocurrió igual en otras ciudades como Palma de Mallorca, Málaga, Zaragoza o Sevilla. Sobre este entorno, comienzan a aparecer desde hace ya unos años, nuevas formas de inversión.

Por otro lado, en la actualidad, el mercado residencial o de compra-venta cayó un 2,5% por primera vez en cinco años, debido en gran medida al impacto de la Ley Hipotecaria y la incertidumbre política que provocaron las sucesivas elecciones.

Las previsiones más optimistas anticipan un ajuste negativo significativo, para recuperar el ritmo



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

normal de compraventa de los últimos años se prevé que los precios de venta experimentarán una caída igualmente significativa, existiendo un alto grado de incertidumbre en el valor de las operaciones Inmobiliarias futuras.

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.

El equipo gestor 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 Viabilidad 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.

A todo lo anterior, debemos incluir los efectos del COVID 19 no solo del mercado inmobiliario, sino también del mercado laboral, puesto que un crecimiento en la tasa de paro se traduce en el freno más potente para el mercado residencial.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, el Consejo de Administración ha valorado la posibilidad de presentar ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, una propuesta de modificación de Convenio de Acreedores y debidamente acompañado por el Plan de Viabilidad, 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 la que se encuentra la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Este Plan de Viabilidad se basa bajo dos posibles escenarios a desarrollar 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: Que la Sociedad obtenga financiación mediante aportaciones de sus accionistas. Para lo cual cuenta con el apoyo financiero expreso de su accionista de referencia.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE 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 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%

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.

Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 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 ACTUAL 2019 Días	EJERCICIO ANTERIOR 2018 Días
Periodo medio de pago a proveedores	249,24	114,09
Ratio de operaciones pagadas	22,41	7,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	343,32	207,44
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	656.146,93	1.358.850,54
Total Pagos pendientes	1.581.963,31	1.556.376,44

7. INFORMACIÓN LEGAL DEL 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, forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio 2019.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

8. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio 2019, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales 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).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 91 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Madrid, 25 de junio de 2020
Los Administradores

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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2019**



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(538)	(2)	(1)	(537)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(1)	No	100,00%	53	(21.743)	(2.683)	(1.936)	(24.373)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(442)	-	-	(200)
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	-	-	-	3
NYESA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción Inm	(1)	No	100,00%	3	(1)	(8)	(8)	(6)
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
MARMA, S.A.	Rusia	Promoción Inm.	(1)	Si	98,12%	176	582	211	285	969
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(1)	No	100,00%	1	-	-	-	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO 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 GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(305)	15	15	(30)
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	59	(1)	-	61
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	-	-	156

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2018**



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	no	100,00%	1.000	(217.780)	(5.067)	(125)	(221.847)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(537)	(2)	(2)	(536)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(2.009)	(678)	60	(2.684)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100,00%	59	(16.769)	(5.323)	(1.061)	(22.033)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(442)	-	-	-
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	-	-	-	3
NYESA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción Inm	(1)	No	100,00%	3	-	(1)	(1)	2
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
MARMA, S.A.	Rusia	Promoción Inm.	(1)	Si	98,12%	176	366	222	300	764
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100,00%	1	-	-	-	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Nyesa Genérica S.L.

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A..

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A-08074320]

Denominación Social:

[**NYESA VALORES CORPORACION, S.A.**]

Domicilio social:

[CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA 109, 7º DERECHA MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
03/06/2019	4.051.459.825,00	2.700.973.216	2.700.973.216

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

- [] Sí
[✓] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
FANUMCEO, S.L.	3,59	2,31	0,00	0,00	5,90
ACCIÓN CONCERTADA BARTIBAS	3,46	0,00	0,00	0,00	3,46
MIKHAIL GABER	5,99	7,76	0,00	0,00	13,75
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	0,00	21,44	0,00	0,00	21,44

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
FANUMCEO, S.L.	RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	2,31	0,00	2,31
MIKHAIL GABER	BELLA GABER	5,61	0,00	5,61
MIKHAIL GABER	INNA GABER	2,15	0,00	2,15

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	OLAF Y RUBÍ, S.L.	21,44	0,00	21,44

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

El 3 de junio de 2019 quedó inscrita la escritura de ampliación de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria consistente en el activo inmobiliario denominado "Torres de Hércules" (92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento), y quedó por tanto ejecutado el Contrato de Inversión que había sido suscrito el 30 de octubre de 2018, y comunicado mediante Hecho Relevante de idéntica fecha, con la consiguiente entrada en el capital social de la Sociedad del accionista Olaf y Rubí, S.L. (21,44%).

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON RUSLAN ELDAROV	3,87	2,38	0,00	0,00	6,25	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

6,25

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON RUSLAN ELDAROV	DOÑA KARINA ELDAROVA	2,38	0,00	2,38	0,00

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DON MIKHAIL GABER, DOÑA BELLA GABER	Familiar	D. Mikhail Gaber y Dña. Bella Gaber son matrimonio.
DON MIKHAIL GABER, DON INNA GABER	Familiar	D. Mikhail Gaber y Dña. Inna Gaber son padre e hija.
DON RUSLAN EL DAROV, DOÑA KARINA EL DAROVA	Familiar	D. Ruslan Eldarov y Dña. Karina Eldarova son matrimonio.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	OLAF Y RUBÍ, S.L.	TORRE LOS BARRIOS, S.L.	D. Liberto Campillo Molina, Consejero Delegado de la Sociedad, es a su vez Administrador Mancomunado de la mercantil Torre Los Barrios, S.L., la cual pertenece al grupo de empresas del

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			accionista significativo Olaf y Rubí, S.L.

Mediante Pacto Parasocial suscrito el 15 de febrero de 2019 entre los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov, Sr. Samodurov y Olaf y Rubí, S.L., se recogieron determinados acuerdos entre los cuales estaban los siguientes nombramientos: (i) a propuesta de Olaf y Rubí, S.L., D. Michel Lallement como presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en representación de Olaf y Rubí, S.L.; (ii) a propuesta de Olaf y Rubí, S.L., el nombramiento de D. Liberto Ángel Campillo Molina como consejero delegado de la Sociedad; (iii) a propuesta de los inversores rusos, nombramiento del consejero ejecutivo D. Alexander Samodurov como Director General de la Sociedad. Tanto los nombramientos D. Michel Lallement y D. Liberto Ángel Campillo Molina, ambos por cooptación, como la designación de D. Alexander Samodurov como Director General, fueron aprobados en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 19 de febrero de 2019, y posteriormente los dos nombramientos fueron ratificados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2019.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
OLAF Y RUBÍ, S.L., DON ANDREI IVANOV, DON MIKHAIL GABER, DON RUSLAN EL DAROV, DOÑA KARINA EL DAROVA, DOÑA BELLA GABER, DON INNA GABER	40,51	El 13/09/19 se suscribió un Pacto Parasocial cuyos términos principales fueron: (i) renuncia de los inversores rusos a la cesión de derechos políticos contemplada en el Pacto Parasocial I reseñado anteriormente; (ii) compromiso de no enajenar las acciones de la Sociedad hasta el 05/04/21., quedando exonerados de dicha prohibición Andrei Ivanov e Inna Gaber; (iii) Compromiso de no promover o votar a favor en los órganos de gobierno de la Sociedad cualquier acuerdo relativo a la venta, enajenación o carga, bien sobre el activo denominado Narva Loft, bien sobre las acciones que la Sociedad posee de su filial rusa MARMA. Se acordó también designar a Ruslan Eldarov como representante de los intereses de la Sociedad en la referida filial y en su Junta de Accionistas. Los firmantes se comprometieron asimismo a promover que Ruslan Eldarov mantenga su condición de Consejero mientras el proyecto de Narva Loft se mantenga en la Sociedad.	5 de abril de 2021

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
DON ALEXANDER SAMODUROV ALESCHENKO, OLAF Y RUBÍ, S.L., DON ANDREI IVANOV, DON MIKHAIL GABER, DON RUSLAN EL DAROV, DOÑA KARINA EL DAROVA, DOÑA BELLA GABER, DON INNA GABER	40,51	El 19/02/19 fue suscrito un Pacto Parasocial entre los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov y Olaf y Rubí, con la voluntad de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad. En consecuencia, el Consejo adoptó los siguientes acuerdos: (i) Terminación de las relaciones laborales de D. Juan Manuel Vallejo y D. Carlos Pinedo, así como la formalización de sus dimisiones a sus cargos de consejeros ejecutivos; (ii) Nombramiento, a propuesta de Olaf y Rubí, S.L. de D. Michel Lallement como Presidente del Consejo de Administración; (iii) Nombramiento de D. Liberto Campillo como Consejero Ejecutivo y Delegado; y (iv) Nombramiento del consejero ejecutivo D. Alexander Samodurov como Director General. Adicionalmente, este Pacto Parasocial contenía el compromiso de Olaf y Rubí de ceder a favor de los accionistas rusos los derechos políticos de 289.607.995 acciones de la Sociedad por el plazo de dos años.	N/A
DON ALEXANDER SAMODUROV ALESCHENKO, OLAF Y RUBÍ, S.L., FANUMCEO, S.L., DON ANDREI IVANOV, DON MIKHAIL GABER, DON RUSLAN EL DAROV, DOÑA KARINA EL DAROVA, DOÑA BELLA GABER, DON INNA GABER	46,21	El 30/10/18 se suscribió un Contrato de Inversión que entre otros aspectos contenía: (i) el compromiso irrevocable de Olaf y Rubí de no vender el 50 por 100 de las acciones de la Sociedad de las que devino titular durante el periodo de dos (2) años a contar desde la fecha en la que se depositaron en su cuenta de valores; y (ii) el compromiso irrevocable del resto de los firmantes de no vender el 50 por 100 de la Sociedad de las que eran titulares en dicha fecha durante el periodo de dos (2) años a contar desde la fecha de ejecución del Aumento de Capital.	5 de abril de 2021

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[√] Sí
[] No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
DON RUSLAN EL DAROV, DOÑA KARINA EL DAROVA	6,25	De conformidad con la información publicada por los sujetos obligados en la CNMV, existe una acción concertada de tipo tácito denominada Grupo Eldarov, compuesta por D. Ruslan Eldarov y su esposa Dña. Karina Eldarova. Por este motivo se le asigna a D. Ruslan Eldarov como participación indirecta las acciones titularidad de su esposa.	No consta
DON MIKHAIL GABER, DOÑA BELLA GABER, DON INNA GABER	13,75	De conformidad con la información publicada por los sujetos obligados en la CNMV, existe una acción concertada de tipo tácito denominada Grupo Gaber, compuesta por D. Mikhail Gaber, su esposa Dña. Bella Gaber, y su hija Inna Gaber. Por este motivo se le asigna a D. Mikhail Gaber como participación indirecta las acciones titularidad de su esposa e hija.	No consta
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY, DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO, DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO, DON CARLOS BARTIBAS HERRERO, EL TAJADERÓN, S.L., INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L., CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	3,46	Según comunicación remitida a la CNMV el 17/03/09, el denominado Grupo Bartibas puso de manifiesto la existencia de una acción concertada al adquirir los comunicantes una participación superior al 90%. Según indicaron dicha concertación no tiene contenido jurídico u obligacional para los comunicantes ni está formalizada en contrato alguno.	No consta

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[✓] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
72.880.831		2,70

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Con fecha 27/09/19 se produjo una adquisición en la autocartera de 42.077.482 de acciones que se correspondió con un acuerdo suscrito en dicha fecha por la "Sociedad", Mikhael Gaber y Ruslan Eldarov, para la disposición en especie mediante entrega de dichas acciones, con cargo al contrato de crédito para la cobertura de Caja suscrito entre las partes el 10/01/18, y que a su vez trae causa en el Contrato de Inversión firmado el 27/04/17 y novado el 19/12/17 (del cual se informa ampliamente en el Folleto registrado por la Sociedad el 22/12/17) en virtud del cual Mikhael Gaber y Ruslan Eldarov entre otros, se comprometieron a financiar los posibles déficits de liquidez de la Sociedad en el supuesto de que, por cualquier circunstancia, el flujo de caja neto percibido del Proyecto Narvskaia en los ejercicios 2018 y 2019 fuera inferior al previsto en el plan de viabilidad que sirvió de base al mencionado Folleto.

Con fecha 20/11/19 se produjo una adquisición en la autocartera de 70.000.000 de acciones que se correspondió con un préstamo de acciones suscrito en idéntica fecha entre Ruslan Eldarov (Prestamista) y la Sociedad (Prestataria), con objeto de que esta última iniciara un proceso de venta con el que obtener la liquidez necesaria para atender una obligación de pago prevista en aquel entorno temporal.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2016 se adoptó el siguiente acuerdo a este respecto:

Autorizar a la Sociedad para que, directamente o a través de cualquiera de sus sociedades filiales, y durante el plazo máximo de cinco (5) años a partir de la fecha de celebración de la presente Junta, pueda adquirir, en cualquier momento y cuantas veces lo estime oportuno, acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, incluso con cargo a beneficios del ejercicio y/o reservas de libre disposición, así como a que se puedan enajenar o amortizar posteriormente las mismas, todo ello de

conformidad con el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	46,49

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

Descripcion de las restricciones

El Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su reunión del día 17 de octubre de 2008, acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componían el capital social de la Sociedad pertenecientes en aquel momento a los accionistas D. J.Luis Bartibás Larragay, D.J. Luis Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L. (porcentaje reducido al 3,46% a fecha 31 de diciembre de 2019, según los datos disponibles por la Sociedad).

Véanse igualmente los compromisos de Lock-Up identificados en el apartado A.7.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El artículo 11.2 del Reglamento de la Junta de Accionistas, así como el artículo 24.2 de los Estatutos Sociales, disponen que para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente modificaciones estatutarias, incluidos el aumento y la reducción del capital, sobre la transformación, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, traslado de domicilio de la Sociedad al extranjero, emisión de obligaciones que sean competencia de la Junta General, o la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de Accionistas presentes o representados que posean, al menos el 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital.

Asimismo, el artículo 17.2 del Reglamento de la Junta de Accionistas, así como el artículo 34 de los Estatutos Sociales, disponen que se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%), o el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento (25%) o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50%), para la aprobación de determinadas materias, entre las cuales se encuentran las modificaciones estatutarias.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2017	44,53	0,01	0,00	0,00	44,54
De los que Capital flotante	1,65	0,01	0,00	0,00	1,66
27/07/2017	56,86	4,60	0,00	0,00	61,46
De los que Capital flotante	2,58	0,01	0,00	0,00	2,59
27/06/2018	66,25	0,05	0,00	0,00	66,30

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	0,57	0,05	0,00	0,00	0,62
27/03/2019	43,65	3,90	0,00	0,00	47,55
De los que Capital flotante	5,42	0,55	0,00	0,00	5,97
25/06/2019	29,32	25,28	0,00	0,00	54,60
De los que Capital flotante	0,43	6,27	0,00	0,00	6,70
04/12/2019	50,07	0,85	0,00	0,00	50,92
De los que Capital flotante	0,24	0,85	0,00	0,00	1,09

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

El contenido del presente informe corporativo podrá ser examinado a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y su posterior difusión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la página Web de la compañía, en la siguiente ruta:

[www.nyesa.com / Gobierno Corporativo / Informe Anual de Gobierno Corporativo](http://www.nyesa.com/Gobierno_Corporativo/Informe_Anual_de_Gobierno_Corporativo)

Por otro lado, toda la información sobre las juntas generales que debe ponerse a disposición de los accionistas, se puede encontrar en la siguiente ruta:

www.nyesa.com/juntas-generales

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	7

Tras la renuncia al cargo del Ex-Consejero D. Alexander Samodurov comunicada el 13 de septiembre de 2019 existe una vacante en el Consejo de Administración de la Sociedad.

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO		Independiente	CONSEJERO	27/07/2017	27/07/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ		Independiente	CONSEJERO	27/07/2017	27/07/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	27/07/2017	27/07/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RUSLAN ELDAROV		Ejecutivo	CONSEJERO	20/12/2018	27/03/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MICHEL LALLEMENT		Dominical	PRESIDENTE	19/02/2019	27/03/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	19/02/2019	27/03/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

6

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	Ejecutivo	28/06/2016	19/02/2019	Ninguna	SI
DON CARLOS PINEDO TORRES	Ejecutivo	28/06/2016	19/02/2019	Ninguna	SI
DON ALEXANDER SAMODUROV ALESCHENKO	Ejecutivo	27/06/2018	13/09/2019	Ninguna	SI

Causa de la baja y otras observaciones

D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Pinedo Torres causaron baja mediante sendos acuerdos de terminación laboral como consecuencia de la sustitución del equipo gestor de la Sociedad acordado en el Pacto Parasocial suscrito por los accionistas de referencia de fecha 15 de febrero de 2019.

D. Alexander Samodurov renunció al cargo mediante carta de fecha 13 de septiembre de 2019, indicando como motivo la imposibilidad de cumplir con el plan de negocio de los activos de Rusia y Costa Rica.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	Consejero Delegado	Licenciado en Derecho y en Administración de Empresas por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Master en Tributación por el Centro de Estudios Financieros (CEF). Master en Sistema Tributario Español por el Colegio de Economistas de Madrid. Inició su actividad profesional en el área de exportaciones de Outokumpu OY cubriendo las zonas de centro y norte de Europa. Posteriormente ocupó cargos en entidades financieras como Barclays Bank (Dpto. Corporativo), y como bróker en agencias como GVC y Clays Asesores. Fue CEO y socio fundador de NECESITOFINANCIACION S.A., así como socio fundador de WIZARDBRICK SOCIMI S.A. Miembro del Colegio de Economistas de Madrid (CEMAD), de Registro de Economistas y Asesores Fiscales (REAF) y del Colegio de Abogados de Madrid (ICAM).

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON RUSLAN ELDAROV	Consejero y General Manager de Marma, S.A.	Director General y miembro del Consejo de Administración de Marma S.A., habiendo desempeñado previamente las funciones de Director de Desarrollo. En el periodo 1997-2005 fue copropietario de empresas de muebles denominadas Spiegel, Sarotti, Sofas y Sofas, Monsalon. Dilatada experiencia en la implantación de procesos de producción de bienes. Amplia experiencia en la introducción de métodos de transformación y mejora de los modelos de funcionamiento en la producción, a través de tecnología conjunta rusa-francesa. Funciones destacadas ejercidas en este periodo: gestión financiera y administrativa, introducción de mejoras en la producción y procesos, gestión de relaciones con los órganos del Gobierno ruso, Departamento de Aduanas, Comisiones fiscales, etc. En el periodo 1994-1999 fue copropietario de las empresas Furs y Nais dedicadas al procesamiento primario de metales preciosos. Responsable de la implantación de los procesos de producción desde cero.

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	33,33

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON MICHEL LALLEMENT	OLAF Y RUBÍ, S.L.	Diplomado en Comercio Internacional y formación financiera a través del Institut Technique de Banque. Ha ocupado diversos cargos de relevancia, tales com Gerente de Operaciones en el Departamento Internacional del BANCO ROTHSCHILD (París), Asesor de Desarrollo Internacional de la MAISON DU COMMERCE INTERNATIONAL DE STRASBOURG (C.C.I.), responsable de la implantación de una planta de SOCIETE BERGER LEVRAULT en Libreville (Gabón), Director de Operaciones Comerciales del Banco Credit Mutuel (Madrid), Director Comercial de seguros La Mondiale (Madrid), Presidente y CEO de diversas empresas (ADDAX Consulting S.L., PARADDAX, FLYING ROBOTS SAS, etc).

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO	Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1983-1988) Curso de formación en derecho procesal, en Escuela de Práctica Jurídica Madrid (1990) Curso de formación en derecho tributario, en Escuela de Práctica Jurídica Madrid (1991) Máster en derecho tributario en "Centro de Estudios Tributarios y Económicos" (Madrid) (1990 y 1991) Ejercicio de la abogacía en empresa "FORNOVI Y CUBIAN SL", desde 1989 hasta 2017, con despacho profesional en Madrid. Especializado en derecho Administrativo, Civil y Penal.
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	Licenciada en Derecho la Universidad de Navarra y Master of Business Administration por la Universidad de Houston (Madrid Business School). En la actualidad desempeña la función de Controller de Funciones Corporativas dentro del Grupo Iberdrola. En este mismo Grupo ha ejercido como responsable de financiación estructurada de Brasil y Méjico en la Dirección Financiera, y posteriormente realizando labores de valoración, análisis y asesoramiento sobre la actividad inversora del Grupo dentro de la Dirección de Estrategia y Estudios. Previamente desarrolló su actividad profesional en el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD) en Londres, en el área de financiación de operadores de telecomunicaciones - carriers regionales, telefonía celular, cable y media - en centro y este de Europa y Comunidad de Estados Independientes. Inició su carrera profesional en Credit Lyonnais de Negocios como analista de Fusiones y Adquisiciones.
DON GABRIEL- JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	Licenciado en Relaciones Internacionales por Institut d'Etude de Relations Internationales, Paris. Cursó estudios en Madrid, Oxford, Río de Janeiro y París, donde se especializó en Relaciones Internacionales Miembro de Instituto Español de Analistas Financieros con una extensa experiencia de más de 30 años en los mercados financieros. Ha trabajado en la mesa de mercados de capitales de Banesto Bolsa, Beta Capital Fortis Bank y MG Valores como responsable de grandes cuentas de las principales gestoras anglosajonas, habiendo realizado operaciones importantes en la Bolsa de Madrid, trading en acciones, arbitrajes de canastas de futuros del Ibex contra el contado y bonos convertibles con bancos de inversión, hedge funds y fondos de inversión de primer nivel del Reino Unido y EEUU. Comentarista habitual del mercado financiero en Capital Radio. Director General de Inverdif Asesores EAFI, Empresa de Asesoramiento Financiero Independiente, autorizada por la CNMV con nº 165.

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	50,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	16,67	14,29	14,29	20,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones sigue un criterio de selección totalmente objetivo e imparcial, proponiendo a sus candidatos en consideración a sus cualidades personales y profesionales, independientemente del sexo de los mismos. No se establece ningún procedimiento específico en lo que a diversidad se refiere, pero sí se asume en su integridad el principio de no discriminación por razón de sexo de los posibles candidatos.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

El artículo 16.4.b) del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, entre otras, la función de formular con criterios de objetividad las propuestas de nombramiento de Consejeros. Asimismo, en la práctica esta comisión se rige por criterios que en ningún caso obstaculizan la selección de consejeras.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el momento de cubrir vacantes o de proponer el nombramiento o reelección de Consejeros sigue procedimientos de selección objetivos e imparciales que no obstaculizan la selección de consejeras, buscando e incluyendo entre los potenciales candidatos a las personas, sean hombres o mujeres, que reúnan el perfil buscado.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Ver apartado C.1.5.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	Consejero Delegado. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las indelegables.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RUSLAN EL DAROV	MARMA, S.A.	Consejero y Director General	SI
DON MICHEL LALLEMENT	NYESA COSTA RICA. S.A.	Presidente de la Junta Directiva	NO
DON LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	NYESA EXPANSIÓN. S.L.U.	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A.	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LIBERTO ÁNGEL CAMPILLO MOLINA	NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A.	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Sin datos		

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	2.809
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

NOMBRAMIENTO

A continuación se reproduce el Art. 19 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 19. Nombramiento de Consejeros

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en los Estatutos y en la Ley de Sociedades Anónimas.
2. Las propuestas de nombramientos de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

REELECCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 20 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 20. Reelección de Consejeros

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

EVALUACIÓN

A continuación se reproduce un extracto del Art. 16 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 16. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:

- (...)
- evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;
 - velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.
 - examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.
 - evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.
 - informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.

REMOCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 22 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 22. Cese de los Consejeros

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del periodo de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 5.2.r) del Reglamento del Consejo de Administración, dicho órgano ha llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2019, a resultas de la cual no se ha considerado preciso llevar a cabo cambios importantes en la organización interna o procedimientos aplicables al Consejo de Administración.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

La evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración llevada a cabo por dicho órgano el 25 de junio de 2020, tomó como punto de partida los aspectos indicados en la recomendación 36 del CBG, entrando a analizarse aspectos tales como la composición del mismo, la estructura de sus comisiones, la frecuencia, duración y asistencia a las reuniones, la convocatoria, orden del día, documentación e información facilitada para las reuniones y los asuntos tratados.

Asimismo se procedió a analizar el desempeño y aportación de los consejeros y, en especial, del Presidente y Consejero Delegado, del Secretario no consejero, y de los Presidentes de las comisiones delegadas.

En cuanto a la composición del Consejo se concluyó que cumple con el criterio de independencia y cualificación de sus miembros.

En lo que respecta al funcionamiento y desarrollo de las reuniones, el Consejo consideró que se han realizado correcta y eficazmente, con reuniones regulares que se convocan con antelación e información suficientes.

Con respecto al examen del funcionamiento y relaciones con las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo aprobó sin reservas las memorias de actividades que fueron elevadas por las respectivas comisiones.

Como consecuencia del proceso de evaluación, la conclusión del referido órgano de administración fue que durante el ejercicio 2019, tanto el Consejo de Administración como sus comisiones delegadas funcionaron de manera satisfactoria.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

N/A.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración, deberán los consejeros poner su cargo a disposición de dicho Órgano, en los siguientes casos:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del periodo de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deben asistir personalmente a las reuniones y, con carácter preferente, de manera presencial. No obstante, en caso de resultar imposible su asistencia, el Consejero procurará otorgar su representación a otro Consejero. Los Consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro Consejero no ejecutivo

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	7
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	10
---	----

% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	93,85
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	7
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	96,39

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración, el consejo tiene constituida una Comisión de Auditoría. Asimismo, dispone dicho precepto que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente, a través del Presidente de la Comisión de Auditoría, el contenido y el alcance de la discrepancia y procurará, asimismo, que el auditor de cuentas dé igualmente cuenta de sus consideraciones al respecto.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ALFONSO ANDRÉS ANADÓN	

D. Alfonso Andrés Anadón presentó su dimisión al cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración mediante carta fechada el 12 de marzo de 2020. Como consecuencia de ello, y previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración ha designado a D. Virgilio Iván Hernández Urraburu como nuevo Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y a Dña. María Teresa Barrios Martos como Vicesecretaria no Consejera.

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Las relaciones del Consejo de Administración con los Auditores Externos de la Sociedad se encauzan a través de la Comisión de Auditoría. A ésta corresponde la competencia de elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, le corresponde a la Comisión de Auditoría establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	3	0	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	5,35	0,00	5,35

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

- Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	12	12

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	38,71	38,71

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

El artículo 22.3. del Reglamento del Consejo de Administración establece que los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nominamientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

[] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

N/A.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	1
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado	El contrato de alta dirección suscrito con el consejero delegado prevé indemnizaciones de cuatro anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO	VOCAL	Independiente
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	PRESIDENTE	Independiente

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	100,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Auditoría estará formada por tres Consejeros. Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, y deberán cumplir, además, los restantes requisitos establecidos en la Ley. Al menos dos (2) de los miembros de la Comisión de Auditoría serán independientes y al menos uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. Los integrantes de la Comisión de Auditoría serán designados por el Consejo de Administración teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos de los Consejeros. La Comisión de Auditoría estará presidida por un Consejero independiente en el que concurran conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría tiene asignadas las funciones legalmente establecidas. Las actuaciones más importantes de la Comisión de Auditoría durante el ejercicio 2019 fueron las siguientes:

- (i) Revisión de la información financiera correspondiente al ejercicio 2018, la correspondiente a los estados financieros del primer semestre de 2019 y la información del primer y tercer trimestre de 2019.
- (ii) Reuniones con los co-audidores de la Sociedad para examinar los borradores de informe de auditoría de cuentas individuales y consolidadas.
- (iii) Emisión del informe sobre independencia de los co-audidores de la Sociedad.
- (iv) Propuesta de renovación de los auditores de la Sociedad para el ejercicio 2019.
- (v) Revisión y aprobación de la propuesta de respuesta al requerimiento de la CNMV (registro número 2019073035) por las diferencias que se dieron entre el informe financiero anual 2018 y los estados financieros del segundo semestre de 2018.
- (vi) Actualización del calendario de reporting financiero de las sociedades filiales extranjeras.
- (vii) Revisión del proceso de contratación y obtención del informe de valoración de los activos en cartera.
- (viii) Seguimiento de los avances en la implementación del programa de Compliance.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	06/09/2017

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO	PRESIDENTE	Independiente
DON GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	VOCAL	Independiente
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	100,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por tres Consejeros. Los miembros de la Comisión serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, a determinar por acuerdo del Consejo de Administración a propuesta de su Presidente, debiendo ser al menos dos (2) de los miembros del Comité Consejeros independientes. Los integrantes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el Consejo de Administración, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá estar en todo caso presidida por un Consejero independiente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene asignadas las funciones legalmente establecidas. Las actuaciones más importantes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2019 fueron las siguientes:

- (i) Informes y propuestas sobre los nombramientos de consejeros durante el ejercicio 2019.
- (ii) Aprobación para su sometimiento al Consejo de las terminaciones de los contratos de alta dirección de D. Juan Manuel Vallejo y D. Carlos Pinedo por desistimiento unilateral de la Sociedad.
- (iii) Revisión del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2018.
- (iv) Aprobación para su sometimiento al Consejo de Administración, de la Memoria de Actividades 2018 de esta comisión.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría está regulada expresamente en el Reglamento del Consejo, que se encuentra disponible en la propia página web de la compañía (<https://www.nyesa.com/documentacion>). Durante el periodo de referencia no se llevaron a cabo modificaciones a la mencionada regulación.

De forma voluntaria la Comisión de Auditoría ha elaborado su Informe Anual sobre actividades correspondiente al ejercicio 2019 en fecha 25 de junio de 2020.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada expresamente en el Reglamento del Consejo, que se encuentra disponible en la propia página web de la compañía (<https://www.nyesa.com/documentacion>). Durante el periodo de referencia no se llevaron a cabo modificaciones a la mencionada regulación.

De forma voluntaria la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado su Informe Anual sobre actividades correspondiente al ejercicio 2019 en fecha 25 de junio de 2020.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Es responsabilidad del Consejo de Administración la aprobación, previo informe del Comité de Auditoría, de las operaciones vinculadas. En consecuencia, la Comisión de Auditoría tiene la función de informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre las operaciones con partes vinculadas.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	132

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON RUSLAN ELDAROV	NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ruslan Eldarov es consejero de Nyesa Valores Corporación, S.A.	Intereses devengados pero no pagados	9
DON RUSLAN ELDAROV	NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ruslan Eldarov es consejero de Nyesa Valores Corporación, S.A.	Otras	15

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A. EN LIQUIDACIÓN	15
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	9
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	71
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Efecto financiero con EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	2
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Efecto financiero con PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. (EXTINGUIDA)	4
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Efecto financiero con VILALBA GOLF, S.A.U. (EXTINGUIDA)	3
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Ingreso por refacturación a la filial rusa MARMA, S.A.	3

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	Préstamo concedido por SEQUO INVERSIONES, S.L. a NYESA COSTA RICA, S.A. (principal más intereses devengados).	956

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
TORRES LOS BARRIOS, S.L.	TORRES LOS BARRIOS, S.L. es titular de créditos concursales en el marco del convenio de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por el referido importe.	311

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración señala en el artículo 32 (Conflictos de interés) lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, de manera directa o indirecta, y comunicar la existencia de dicho conflicto al Consejo de Administración. Se entenderá que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a alguna persona vinculada al Consejero. Las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el informe anual de gobierno corporativo.
2. El Consejero no podrá realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañía, a no ser que informe anticipadamente de la situación de conflicto de intereses, y el Consejo, previo informe de la Comisión de Auditoría, apruebe la transacción.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

- Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

La Sociedad se encuentra en pleno proceso de implementación y ejecución de un Sistema de Gestión de Compliance Penal (SGCP) que evite o mitigue la comisión de irregularidades de naturaleza penal, incluidos los de naturaleza fiscal. En este entorno se ha desarrollado y aprobado un Mapa de Riesgos donde se analizan sus causas y consecuencias, y han sido evaluados con los criterios de probabilidad de impacto establecidos por la Sociedad, concretándose en consecuencia un plan de acción.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El control de los riesgos constituye una función del Consejo de Administración que tiene atribuida por el artículo 5.2.a.vi) del Reglamento de dicho Órgano, que establece la responsabilidad de este órgano para determinar las políticas y estrategias generales de la Sociedad y, en particular la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

COMITÉ DE AUDITORIA

Participa en el Sistema de Gestión de Riesgos en virtud de lo establecido en el art. 15.4, apartado b) del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que literalmente dice que dicha comisión tiene entre sus funciones supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales.

COMITÉ DE COMPLIANCE

Corresponde al Comité de Compliance supervisar la implementación, desarrollo y cumplimiento del Sistema de Gestión de Compliance Penal (SGCP).

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD:

- Riesgo de la posibilidad de liquidación
- Riesgo por la deuda vencida e impagada
- Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, afianzamientos, avales)
- Riesgo de no cumplir con el Plan de Negocio:
 - o Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaaia, así como de no conseguir la financiación necesaria para su desarrollo.
 - o Riesgo relativo a la posibilidad de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo del Proyecto Finca La Playa
- Existencia de accionistas significativos
- Riesgo de tipo de interés
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgos de daños
- Inspecciones de las autoridades tributarias competentes
- Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección
- Riesgo de no disponer de Auditor Interno
- Riesgo de limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR INMOBILIARIO:

- Pérdida de valor de los activos inmuebles
- Evolución de las variables asociadas a la actividad
- Competencia en el sector inmobiliario
- Marco Regulatorio
- Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia
- Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias
- Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

RIESGOS LIGADOS A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE NYESA:

- Riesgos relacionados con la estructura accionarial
- Riesgo por volatilidad del precio de la acción
- Riesgo de dilución para los accionistas actuales
- Riesgo de distribución de dividendos

NOTA: En la memoria que acompaña a las cuentas anuales del ejercicio 2019 de la Sociedad, se contiene una explicación pormenorizada de todos los riesgos aquí relacionados.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Las escalas de valoración de los riesgos del Mapa de Riesgos de la Sociedad determinan distintos niveles de riesgo (bajo, medio, alto) que son empleados para priorizar la gestión, control y supervisión de los mismos. En función de la valoración según la probabilidad, la ocurrencia y el impacto, se establece cuáles de los riesgos son más significativos.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Durante el ejercicio 2019 no se han materializado riesgos relacionados con la actividad del Grupo, incluidos los fiscales, que hayan tenido un impacto relevante sobre el negocio, a salvo el riesgo de reducción del valor de mercado de determinados activos inmobiliarios, pues la Sociedad ha realizado correcciones por deterioro relacionadas con la disminución del valor de determinados activos inmobiliarios. La valoración anual de la cartera de activos que lleva a cabo cada ejercicio la Sociedad permite identificar aspectos que afectan directamente a su cartera de propiedades inmobiliarias.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

La Sociedad cuenta con un Plan de Acción donde se establecen los planes de respuesta específicos para cada riesgo basado en acciones para mitigar, aceptar, evitar o compartir los riesgos. Se han establecido actividades de control para asegurar que se cumplen los planes de respuestas.

El control de los riesgos constituye una función del Consejo de Administración que tiene atribuida por el artículo 5.2.a.vi) del Reglamento de dicho Órgano, que establece la responsabilidad de este órgano para determinar las políticas y estrategias generales de la Sociedad y, en particular la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF que, de acuerdo con su reglamento, tiene delegada en el Comité de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece en su Artículo 14 apartado 3 específica que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El Consejero Delegado, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría, establecerá tanto el diseño como la revisión de la estructura organizativa, siendo además los encargados de definir las principales líneas de responsabilidad y autoridad en la compañía.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad cuenta con un Código Ético que fue aprobado el 27 de febrero de 2020 (con posterioridad por tanto al cierre del ejercicio 2019) por el Consejo de Administración y que está disponible a través de la web corporativa (www.nyesa.es).

El Código Ético, documento fundamental integrado en el Sistema de Gestión de Riesgos Penales de la Sociedad, pretende erigirse como punto de partida para mostrar el firme compromiso de la Sociedad con el cumplimiento de la legalidad, la integridad y la transparencia, proyectadas ambas en la prestación de los servicios que desarrolla, con especial hincapié en lo concerniente a la prevención en materia penal, para establecer de este modo las bases fundamentales de comportamiento de los principales órganos de la Sociedad, como son su Junta de Accionistas, Consejo de Administración y Comisiones Delegadas, así como sus Directivos y Empleados.

En cuanto al control interno de la información financiera, en el Código se recoge el compromiso de que reflejará fielmente su realidad económica, financiera y patrimonial, siempre acorde ésta con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean aplicables.

El Comité de Cumplimiento será el competente para promover y llevar a cabo la investigación de todo eventual comportamiento irregular y disconforme con los principios recogidos en este Código Ético, dándoles el cauce que proceda y aplicando las normas de régimen disciplinario y sancionador que resulten de aplicación.

La Comisión de Auditoría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, tendrá entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

Hasta la fecha, cualquier irregularidad detectada por cualquier empleado de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, debía ser comunicada a su superior jerárquico inmediato que a su vez reportaba debidamente al directivo responsable, según la naturaleza de la denuncia. En el caso de que se detectaran incumplimientos de naturaleza financiera y contable en relación con el registro de las operaciones o la elaboración de la información financiera, se debe reportar al Departamento Financiero que a su vez, debe advertir al Comité de Auditoría que aplicará las medidas correctoras o sanciones pertinentes.

Cabe no obstante destacar a este respecto, que en el marco de implementación del sistema de compliance en la Sociedad, el Consejo de Administración ha aprobado con fecha 25 de junio de 2020 el Protocolo de Funcionamiento del Canal de Comunicación de la Sociedad, donde se regula el procedimiento para la comunicación confidencial y posterior tramitación de eventuales sospechas e incidentes relativos a la posible materialización de riesgos.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

No existen tales programas, si bien, en todo caso se cuenta con el apoyo continuado del auditor de cuentas externo.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

La Sociedad dispone de un Mapa de Riesgos configurado como herramienta para facilitar la identificación, gestión y seguimiento de todos aquellos riesgos con impacto significativo sobre los objetivos de la entidad, entre los cuales se encuentra el riesgo de fraude a la hacienda pública.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Los riesgos identificados son cubiertos y mitigados por el sistema de control interno de la Sociedad. Los riesgos relacionados con los procesos de elaboración de la información financiera tienen controles que garantizan que la información financiera observa adecuadamente los requisitos de existencia, ocurrencia, integridad, valoración, presentación, desglose y comparabilidad.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La vigilancia y el control se ejerce también sobre las sociedades que componen el perímetro de consolidación de la Sociedad, llevándose a cabo un sistema de información centralizado y a través de reporting, que permite conocer periódicamente la situación económico financiera de las sociedades del Grupo.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

Los riesgos de atonía e inactividad de las ventas, precios, financiación y de coste del dinero, individualmente y en conjunto, han sido riesgos especialmente sensibles y con una particular incidencia sobre los activos de la sociedad, que han requerido atención y vigilancia constante por parte del Dirección General, extremando y manteniendo el contacto con las entidades que actualmente prestan apoyo financiero a la sociedad.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El Comité de Auditoría tiene encomendadas por el Consejo de Administración funciones relativas a la supervisión de los sistemas de control interno que garantizan la elaboración de la información financiera de acuerdo con los estándares exigidos.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría las funciones de supervisión del proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los criterios contables, así como el revisar periódicamente los sistemas de control interno. El sistema de control interno de la información financiera se centra en asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las transacciones que afecten a dicha información.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las principales transacciones que tratan de garantizar la fiabilidad y la transparencia de proceso de elaboración de la información financiera, destacan:

- Revisión de los procesos de estimaciones y provisiones (a nivel de ingresos y gastos)
- Revisión sobre los deterioros asociados a los activos registrados por la compañía.
- Revisión sobre la puesta en servicio de activos y los procesos de fijación de valoración asociados.
- Revisión por medio de procedimientos y/o instrucciones específicas de obligado cumplimiento:
 - Registros y/o asientos contables manuales
 - Operaciones singulares
 - Cierre de los Estados Financieros y elaboración de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas
 - Elaboración y publicación de la información financiera (incluye aspectos asociados a la elaboración y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo, Cuentas Anuales, Informe Anual, comunicaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, etc.)

- F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no tiene externalizados o subcontratados los procesos de valoración o cálculo para la elaboración de la información financiera.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Comisión de Auditoría asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

- F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

En cuanto a la aplicación de las políticas contables, ésta se establece a partir del marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, establecido por la vigente legislación mercantil por la Normativa del Mercado de Valores y en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por el Unión Europea.

Existen medidas de control implantadas tendentes a garantizar que los datos de respaldo de la información financiera sean recogidos de forma completa, precisa y oportuna, siendo comunicados en tiempo y forma.

Existe un sistema de reporte de información financiera con formato único y homogéneo aplicable y utilizado por la práctica totalidad de las sociedades del perímetro de consolidación.

Están establecidos los mecanismos suficientes para que la información que se transmite al Mercado tenga un desglose suficiente y permita su adecuada comprensión.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras y en relación a las relaciones con los auditores externos, la misión de evaluar la idoneidad de los procedimientos de revisión aplicados la capacidad de independencia de los auditores y del equipo y que se están aplicando de forma adecuada las normas de auditoría.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Auditor de Cuentas tiene acceso a la Alta Dirección así como al Comité de Auditoría, de forma que podría poner de manifiesto, en su caso, la existencia de deficiencias de control interno en el caso de que las detectara en el transcurso de su trabajo.

F.6. Otra información relevante.

N/A.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información que se remite a los mercados únicamente se somete a revisión cuando es preceptivo legalmente.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Durante el ejercicio 2019 la sociedad ha publicado los informes citados en los puntos a) y b). Con respecto a la información sobre operaciones vinculadas, la Sociedad considera que se publica información detallada, y la misma se puso a disposición de los accionistas con antelación suficiente a la celebración de la Junta General ordinaria de 2019, por hallarse en las cuentas anuales y en la página web de la sociedad. Por último, respecto al informe sobre política de responsabilidad social corporativa véase lo dispuesto en el apartado G.53.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [] Explique [X]

La Sociedad hasta ahora no ha transmitido en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas, y el motivo se debe a una optimización de los costes asociados a la celebración de las juntas. No obstante, en caso de que se recibiesen solicitudes de accionistas en este sentido, la Sociedad estudiará esta posibilidad y hará los mejores esfuerzos para poder realizarlo.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Aunque en los casos de selección y nombramiento de consejeros se atiende a los criterios y objetivos apuntados, el análisis de la situación y necesidades de la Sociedad se hacen con relación al momento concreto en que haya que proceder a un nombramiento o reelección.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [] Explique [X]

El porcentaje de consejeros dominicales (1) sobre el total de consejeros no ejecutivos (4) es del 25%, porcentaje superior al 21,44% que es el capital social que representa el consejero dominical.
El motivo de este incumplimiento no es otro que las proporciones que se dan fruto de un Consejo de Administración de dimensión reducida (6 miembros al cierre del ejercicio 2019), acorde con el tamaño de la Sociedad, y la concurrencia de un consejero dominical representativo de un grupo accionarial significativo. En consecuencia, dadas estas circunstancias, la Sociedad no prevé cumplir con esta recomendación pues para ello debería promoverse el aumento del número de consejeros no ejecutivos, y se considera que la dimensión actual del órgano de administración responde ya a las necesidades y tamaño de la Sociedad.

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad exige a los consejeros que dediquen el tiempo y esfuerzo necesarios a efectos de desempeñar su cargo con eficacia. Sin embargo, no existe ninguna regla relativa al número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [] Explique [X] No aplicable []

Aunque no existen en la compañía programas especiales de actualización, los Consejeros cuentan con la información y el asesoramiento de todas la áreas de la compañía en relación con las funciones propias de su cargo.

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se cumple mayoritariamente con esta recomendación 36, con la salvedad de que el Consejo de Administración de la Sociedad no ha sido auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo en los últimos tres ejercicios.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No existe en la actualidad una unidad con estas funciones. El Consejo de Administración cree que, dada la dimensión de la Sociedad y su grupo, es actualmente innecesario crear un servicio o departamento de Auditoría Interna.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable []

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique [X]

La Sociedad ha priorizado durante el ejercicio 2019 y continua en esta línea durante el 2020, la implementación del sistema de gestión de riesgos, por lo que la elaboración de la política de responsabilidad corporativa será abordada con posterioridad, habida cuenta los recursos y estructura de la Sociedad.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

La Sociedad ha priorizado durante el ejercicio 2019 y continua en esta línea durante el 2020, la implementación del sistema de gestión de riesgos, por lo que la elaboración de la política de responsabilidad corporativa será abordada con posterioridad, habida cuenta los recursos y estructura de la Sociedad.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

La Sociedad ha priorizado durante el ejercicio 2019 y continua en esta línea durante el 2020, la implementación del sistema de gestión de riesgos, por lo que la elaboración de la política de responsabilidad corporativa será abordada con posterioridad, habida cuenta los recursos y estructura de la Sociedad.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [] Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

Las remuneración variable consistente en la entrega de acciones, o de opciones sobre acciones o retribuciones referenciadas al valor de las acciones, se contempla en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración no solo para los consejeros ejecutivos sino para todos ellos, si bien actualmente no se aplica tal modalidad. Este incumpliendo se traduce por tanto en una cuestión meramente teórica, dado que la redacción actual de los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración no está armonizada a este respecto con la recomendación que nos ocupa, pero en la práctica este hecho no tiene mayor relevancia pues, tal y como se indica, esta modalidad de remuneración mediante entrega de acciones no se aplica con ningún tipo de consejeros.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

Si bien se contempla la posibilidad de remuneración variable a los consejeros ejecutivos mediante entrega de acciones, tal fórmula no se ha aplicado en el ejercicio objeto del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo. El motivo de este incumplimiento es que la Sociedad considera que los hitos a los que se vienen supeditando el devengo de la retribución variable de los consejeros ejecutivos, están vinculados a la evolución de la acción de la Sociedad, y por tanto el efecto en la práctica es similar, al considerarse factores que permiten apreciar su contribución a la creación de valor para la Sociedad.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

No se prevé por la Sociedad una limitación a la transmisión de las acciones que los consejeros puedan en su caso percibir como remuneración variable. Este incumplimiento se traduce nuevamente en una cuestión meramente teórica, dado que la redacción actual de los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración no está armonizada a este respecto con esta recomendación, pero en la práctica este hecho tampoco mayor relevancia pues, según indicado, esta modalidad de remuneración mediante entrega de acciones no se aplica con ningún tipo de consejeros.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

Los contratos vigentes con los consejeros ejecutivos no incluyen una cláusula a este respecto, por tanto no se cumple esta recomendación.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

El único contrato de alta dirección vigente al cierre de 2019, contempla una indemnización en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control por importe de cuatro anualidades, por lo tanto se incumple esta recomendación.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

L

l

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

La Sociedad aún no se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, si bien está plenamente comprometida a cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, transparencia y cooperación en asuntos fiscales, extremo que se recoge expresamente en su Código Ético.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[25/06/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[√] No

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio 2019 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018:

- Estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Estado de resultados consolidados correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de resultado global correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Memoria Consolidada del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN COPNSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un
Auditor Independiente



Tel: +34 91 436 41 90
Fax: +34 91 436 41 91/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España



Tel: +34 91 310 40 46
Fax: +34 91 308 34 92
www.moorestephens.es

Paseo de la Castellana 143
Planta 7ª
28046 Madrid - España

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por co-audidores independientes

A los Accionistas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.:**

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.2) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2014 por parte de la Sociedad Dominante, la situación económico financiera y el desequilibrio patrimonial del Grupo al 31 de diciembre de 2019. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.2) de la memoria consolidada. Estas operaciones son, entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, operaciones de desinversión de activos inmobiliarios a través de daciones en pago, el apoyo financiero expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como modificaciones en las condiciones del convenio de acreedores actual. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará reforzada la situación patrimonial del Grupo. Estos hechos, junto con otros aspectos indicados en la nota 2.2), suponen 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 adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cuestiones claves de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y del deterioro de existencias</i>	
<p>Los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del estado de situación financiera consolidado adjunto, incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2019 de los terrenos y construcciones propiedad del Grupo de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 6 y 9 de la memoria consolidada.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad Dominante para la determinación, al cierre del ejercicio, de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias, así como de los posibles deterioros de valor de las existencias.
<p>Las notas 2.8.e) y 2.8.h) de la memoria consolidada describen los criterios de valoración de los mencionados activos. Para la estimación de los valores razonables y los deterioros al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en valoraciones realizadas por expertos independientes, que incluyen elementos de juicio, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Obtención de los informes de valoración elaborados por los expertos independientes sobre el valor razonable de estos activos del Grupo al 31 de diciembre de 2019.- Evaluación de la competencia e independencia de los expertos, así como la razonabilidad de las técnicas de valoración utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración, para ayudarnos a evaluar la razonabilidad de las metodologías e hipótesis utilizadas.
<p>El análisis de la razonabilidad del valor contable de estos activos al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación, en su caso, de los deterioros de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada en relación con la valoración de estos activos al cierre del ejercicio.

Cuestiones claves de la auditoría**Respuesta de auditoría**

Provisiones corrientes y no corrientes:

Los epígrafes de “Provisiones” del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluyen los importes estimados por la dirección de la Sociedad dominante, según el detalle incluido en la nota 12, para hacer frente a determinadas obligaciones del Grupo, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 2.5 y 2.8.m) de la memoria consolidada.

El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la dirección de la Sociedad Dominante, apoyándose en informes y opiniones de asesores y expertos independientes, fundamentalmente en relación a la cuantificación de los costes en que se incurrirán, los plazos en que se liquidarán y la determinación de la tasa de descuento aplicable.

El análisis de estas provisiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad Dominante para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio.
- Obtención y análisis de las respuestas de los asesores legales del Grupo, acerca de las contingencias y procesos legales abiertos en las distintas sociedades del Grupo.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología, los cálculos e hipótesis empleados y su consistencia con respecto al ejercicio anterior y con nuestra comprensión de las obligaciones contraídas.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada, en relación con estas provisiones.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas. Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 29 de junio de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2019 nos nombró co-audidores de la Sociedad por un período de un año, es decir para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, siendo este el segundo nombramiento en co-auditoría de BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

Con anterioridad al primer nombramiento como co-audidores, BDO Auditores, S.L.P. venía realizando el trabajo de auditoría de cuentas anuales de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

BDO Auditores, S.L.P.
(ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio- Auditor de Cuentas

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.
(ROAC S359)

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)
Socio - Auditor de Cuentas

29 de junio de 2020



BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413, Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572



Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de cuentas nº S359. Firma independiente miembro de Moore Stephens International Limited. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja nº M-3148

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 esencia), 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 Dominante 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 Cañaverl”, 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 novodecies 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 Representante del Administrador Único Nyesa Valores Corporación, S.A.
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
DELFO 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 Narvskaja 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 Narvskaja 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, centrandó 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