

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados de Situación Financiera  
Intermedia Resumida Consolidada e  
Informe de Gestión Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses  
terminado al 30 de junio de 2019.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019.

### **ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019.**

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2019.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018.

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada al 30 de junio de 2019**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE**  
**SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2018**  
 (Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
I. Inmovilizado material	5	1.440	2.395
II. Inversiones inmobiliarias	6	22.782.890	834.000
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	9	63.628	59.428
VI. Inversiones aplicando el método de la participación		-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		906.680	288.116
IX. Otros activos no corrientes		-	-
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>23.754.638</b>	<b>1.183.939</b>
II, Existencias	7	87.663.689	85.136.968
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	707.398	1.143.432
III. Otros activos financieros corrientes	9	18.984	15.014
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		150.424	150.103
V. Otros activos corrientes	9	229.701	783.246
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	1.871.818	1.985.226
<b>Subtotal activos corrientes</b>		<b>90.642.014</b>	<b>89.213.989</b>
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>90.642.014</b>	<b>89.213.989</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>114.396.652</b>	<b>90.397.928</b>

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en euros)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
I. Capital	12.1	40.514.598	31.826.358
II. Prima de Emisión	12.2	75.759.095	67.070.855
III. Reservas	12.3	(103.323.915)	(50.862.792)
IV. Ganancias acumuladas	12.3	(28.665)	(52.449.434)
1. De ejercicios anteriores		-	-
2. Del ejercicio		(28.665)	(52.449.434)
V. Menos: Valores propios	12.4	(80.922)	-
VI. Otros ajustes por valoración	12.5	4.902.390	4.761.824
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>17.742.581</b>	<b>346.812</b>
X. Intereses minoritarios	12.6	907.951	905.015
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.650.533</b>	<b>1.251.827</b>
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	10	17.941.244	17.275.931
III. Otros pasivos financieros	9	13.420.655	10.841.928
IV. Pasivos por impuestos diferidos		11.954.850	11.954.850
V. Provisiones	14	8.759.458	9.224.930
VI. Otros pasivos no corrientes	13	983.466	946.825
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>53.059.673</b>	<b>50.244.463</b>
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	10	22.729.906	18.146.680
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	7.142.002	4.989.376
IV. Otros pasivos financieros	9	636.172	303.677
V. Provisiones	14	6.901.699	11.178.505
VI. Otros pasivos corrientes	13	5.276.668	4.283.400
<b>Subtotales pasivos corrientes</b>		<b>42.686.447</b>	<b>38.901.639</b>
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>42.686.447</b>	<b>38.901.639</b>
		-	-
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>		<b>114.396.652</b>	<b>90.397.928</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CUENTA DE RESULTADOS  
INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018  
(Expresados en euros)**

	<u>NOTAS</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
+ Importe neto de la cifra de negocio	18.1	4.499.441	838.992
+/- Otros ingresos de la explotación	18	87.139	68.369
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>4.586.580</b>	<b>907.361</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	18.2	(3.552.679)	-
- Aprovisionamientos		(13.993)	-
- Gastos de personal	18.3	(3.110.391)	(852.127)
+/- Otros gastos de explotación		(658.055)	(1.478.128)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(955)	(1.501)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(24.254)	(10.836.722)
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E <sup>a</sup> consolidadas		-	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		-	-
+/- Otros resultados	18.4	3.990.676	823.768
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>(3.369.652)</b>	<b>(12.344.709)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.216.928</b>	<b>(11.555.297)</b>
+ Ingresos financieros	19	32.177	2.669
- Gastos financieros	19	(1.226.889)	(2.920.866)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
+/- Diferencias de cambio		-	89.473
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(8.024)	-
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.202.736)</b>	<b>(2.828.725)</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>14.192</b>	<b>(14.266.073)</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	17	(39.921)	(46.022)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(25.729)</b>	<b>(14.312.095)</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(25.729)</b>	<b>(14.312.095)</b>
+/- Intereses minoritarios	12.6	(2.936)	1.901
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	16	<b>(28.665)</b>	<b>(14.310.194)</b>

**Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados**



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2019	30.06.2018
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>		(25.729)	(14.310.194)
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:</b>		140.565	2.094.097
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	12.5	140.565	2.094.097
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		-	-
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:</b>		-	-
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		-	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>114.836</b>	<b>(12.216.097)</b>
a) Atribuidos a la sociedad dominante	12.5	111.900	(12.217.998)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	12.6	(2.936)	1.901

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*





Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2018	14.979.203	19.671.733	(50.179.917)	1.542.949	-	-	(13.986.032)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(14.310.194)	2.094.097	-	1.901	(12.214.196)
II. Operaciones con socios y propietarios	15.644.102	46.476.781	-	-	-	905.381	63.026.264
Aumentos / (Reducciones) de capital	15.644.102	46.476.781	-	-	-	905.381	63.026.264
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(268.589)	-	-	-	(268.589)
Otras variaciones	-	-	(268.589)	-	-	-	(268.589)
Saldo al 30 de junio de 2018	30.623.305	66.148.514	(64.758.700)	3.637.046	-	907.282	36.557.440
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Acciones propias (Nota 12.4)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total, Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2019	31.826.358	67.070.855	(103.312.226)	4.761.824	-	905.015	1.251.827
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(28.665)	140.565	(80.922)	2.936	33.914
II. Operaciones con socios y propietarios	8.688.240	8.688.240	-	-	-	-	17.376.479
Aumentos / (Reducciones) de capital	8.688.240	8.688.240	-	-	-	-	17.376.479
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(11.688)	-	-	-	(11.688)
Otras variaciones	-	-	(11.688)	-	-	-	(11.688)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	40.514.598	75.759.095	(103.352.580)	4.902.390	(80.922)	907.951	18.650.533

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018**

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
<b>Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas</b>		<b>14.192</b>	<b>(14.266.073)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>			
Dotación a la amortización	4 y 5	955	1.501
Ingresos financieros (-)	18	(32.177)	(2.669)
Gastos financieros (+)	18	1.226.889	2.920.866
Aplicación provisiones		-	-
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)		24.254	10.747.249
<b>Cambios en el capital circulante-</b>			
<b>Variación en:</b>			
Existencias	7	(2.526.721)	(62.267.898)
Cuentas por cobrar	8 y 9	436.034	53.030
Otros activos corrientes		549.254	(181.468)
Cuentas por pagar	9	5.341.132	(269.784)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>		<b>5.033.812</b>	<b>(63.265.246)</b>
<b>2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones (-):</b>			
Activos financieros	9	17.412.210	64.833.213
<b>Desinversiones (+):</b>			
Activos materiales		-	(3.774)
Inversiones Inmobiliarias	6	(21.948.890)	-
Activos financieros	9	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)</b>		<b>(4.536.680)</b>	<b>64.829.439</b>
<b>3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Variaciones en (+/-):</b>			
- Intereses pagados		-	1.494.757
- Deudas con entidades de crédito	10	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)</b>		<b>-</b>	<b>1.494.757</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)</b>		<b>(113.408)</b>	<b>3.058.950</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	1.985.226	1.677.741
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.871.818	4.736.691

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 45 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

#### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad**

Nyesa Valores Corporación, S.A es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, calle Príncipe de Vergara, número 109, 7º derecha, que fue constituida en 1950 y cuyas acciones cotizan en Bolsa desde el año 1989.

Nyesa Valores Corporación, S.A., es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo” o “Grupo Nyesa”) cuya actividad, si bien ha ido adaptándose a las necesidades y a la situación del mercado, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional.

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

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas, y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales del grupo consolidado que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las acciones de la Sociedad Dominante ascienden a 2.700.973.216 de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 579.215.990 acciones están pendientes de admisión a cotización. (Ver Nota 12.1)

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica promulgada por la CNMV.

##### **1.2) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2019**

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2019:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

<b>SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30-06-2019</b>				
<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Auditada</b>	<b>% de participación</b>
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P.	
MARMA, S.A.	Moscú	Promoción Inmobiliaria	Russel Bedford	98,12%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2019 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Nyesa, si bien cabe mencionar, en fecha 28 de junio de 2019, los órganos de administración de Nyesa Genérica, S.L.U. (la “Sociedad Absorbida”) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (la “Sociedad Absorbente” y junto con la Sociedad Absorbida, las “Sociedades a Fusionar”) aprobaron, redactaron y suscribieron el proyecto común de fusión por absorción de la citada sociedad (el “Proyecto de Fusión”), presentado a depósito en el Registro Mercantil de Madrid. No obstante lo anterior, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2019, no encuentra ejecutada.

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

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

### **1.2) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones**

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

### **NOTA 2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo. Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de las Cuentas Consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados no ha sido auditada ni revisada por los auditores de la Sociedad.

### **2.1) Estimación del valor razonable**

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,48%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

### **2.2) Empresa en funcionamiento**

A 30 de junio de 2019, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es positivo en 48.514 miles de euros lo que supone un patrimonio neto superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. (Ver Nota 12.2)

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

Consecuentemente, los presentes estados financieros han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que la Sociedad y su Grupo podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificaciones que se muestran en estos Estados Financieros Consolidados en el desarrollo normal de las operaciones.

## **NOTA 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

- **Área Inmobiliaria:** durante el ejercicio la compañía ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros. No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual, abandonando el negocio tradicional de la promoción inmobiliaria.

En esta área cabe mencionar la incorporación durante el primer semestre de 2019 del denominado Proyecto Laino, que tiene presencia en ocho comunidades autónomas (Castilla-La Mancha, Castilla-León, Extremadura, Cantabria, Murcia, Madrid, Comunidad Valenciana y Andalucía) y está integrado por un conjunto de 176 viviendas. Suponen más de 20.000 m2 construidos materializados en tipologías residenciales tanto de unifamiliares como de pisos o apartamentos.

- **Área Patrimonial:** durante el ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas y locales propios. La potenciación de esta área negocio puede apreciarse con la reciente incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de los Barrios.
- **Área Internacional:** actualmente es el área más importante de la compañía y hay que destacar la existencia dos proyectos en Costa Rica (Gran Resort y Finca la Playa) y otro proyecto en Moscú. Respecto al proyecto Gran Resort de Costa Rica no se ha considerado en el Plan de Viabilidad Actualizado el inicio de las inversiones si bien se está buscando activamente financiación para su desarrollo, mientras que para el proyecto La Playa se está trabajando tanto la vía de desarrollo del primer hotel como la vía de desinversión del proyecto

Por otro lado, tras una nueva concepción de negocio del proyecto de Narvskaia con el objetivo de satisfacer las necesidades actuales y futuras del mercado moscovita tanto en el alquiler y venta de locales comerciales como en la compra/venta de viviendas residenciales, se tiene previsto su iniciación antes de la conclusión del presente ejercicio.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

#### **NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

Euros	Saldo al 01.01.2019	Adiciones del perímetro	Retiros	Traspasos	Saldo al 30.06.2019
Aplicaciones informáticas	70.791	-	-	-	70.791
Fondo de comercio de consolidación	10.828.963	-	-	-	10.828.963
<b>Total, Coste</b>	<b>10.899.754</b>	-	-	-	<b>10.899.754</b>
Aplicaciones informáticas	(70.791)	-	-	-	(70.791)
<b>Total amortización</b>	<b>(70.791)</b>	-	-	-	<b>(70.791)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(10.828.963)</b>	-	-	-	<b>(10.828.963)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>-</b>	-	-	-	<b>-</b>

Euros	Saldo al 01.01.2018	Adiciones del perímetro	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2018
Aplicaciones informáticas	98.057	-	(27.266)	-	70.791
Fondo de comercio de consolidación	-	10.828.963	-	-	10.828.963
<b>Total, Coste</b>	<b>98.057</b>	<b>10.828.963</b>	<b>(27.266)</b>	-	<b>10.899.754</b>
Aplicaciones informáticas	(95.218)	-	24.427	-	(70.791)
<b>Total amortización</b>	<b>(95.218)</b>	-	<b>24.427</b>	-	<b>(70.791)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(2.839)</b>	<b>(10.828.963)</b>	<b>2.839</b>	-	<b>(10.828.963)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>-</b>	-	-	-	<b>-</b>

Durante el primer semestre del 2019 no se ha registrado movimientos sobre este epígrafe. los retiros registrados durante el ejercicio 2018 se debe a la baja de activos totalmente amortizados por valor de 27.266 euros al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, a 30 de junio de 2019 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

El fondo de comercio de consolidación por importe de 10.828 miles de euros surgió como diferencia de primera consolidación de la sociedad Marma, S.A. dicho fondo fue deteriorado en el mismo momento en el que ha surgido.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados asciende a 71 miles de euros (71 miles de euros al cierre de 2018).



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## **NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

	Saldo al 01.01.2019	Adiciones	Euros		Saldo al 30.06.2019
			Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	330.676	-	-	-	330.676
Otro inmovilizado	10.933	-	-	-	10.933
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
<b>Total, Coste</b>	<b>341.609</b>	-	-	-	<b>341.609</b>
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(328.281)	(955)	-	-	(329.236)
Otro inmovilizado	(10.933)	-	-	-	(10.933)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
<b>Total, amortización</b>	<b>(339.214)</b>	<b>(955)</b>	-	-	<b>(340.169)</b>
Deterioros	-	-	-	-	-
<b>Valor neto</b>	<b>2.395</b>	<b>(955)</b>	-	-	<b>1.440</b>

	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Euros		Saldo al 31.12.2018
			Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901	775	-	-	330.676
Otro inmovilizado	10.933	-	-	-	10.933
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
<b>Total, Coste</b>	<b>340.834</b>	<b>775</b>	-	-	<b>341.609</b>
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(282.996)	(3.148)	-	(42.137)	(328.281)
Otro inmovilizado	(3.846)	-	-	(7.087)	(10.933)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
<b>Total, amortización</b>	<b>(286.842)</b>	<b>(3.148)</b>	-	<b>(49.225)</b>	<b>(339.214)</b>
Deterioros	(49.225)	-	-	49.225	-
<b>Valor neto</b>	<b>4.768</b>	<b>(2.374)</b>	-	-	<b>2.395</b>

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados. Durante el ejercicio 2019, no ha habido movimientos significativos y no se han capitalizado gastos financieros a excepción de su amortización por importe de mil euros aproximados (3 miles de euros en 2018).

A 30 de junio de 2019, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 340 miles de euros (324 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.





Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## **NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

Inversiones Inmobiliarias	Euros				
	Saldo al 01.01.2019	Adiciones	Retiros	Variación Valor Razonable	Saldo al 30.06.2019
Total coste	1.075.538	21.950.890	-	-	23.026.428
Ajuste a valor razonable	(243.538)	-	-	-	(243.538)
<b>Valor neto</b>	<b>832.000</b>	<b>21.950.890</b>	-	-	<b>22.782.890</b>

Inversiones Inmobiliarias	Euros				
	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Retiros	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2018
Total coste	1.075.538	-	-	-	1.075.538
Ajuste a valor razonable	(243.538)	-	-	2.000	(241.538)
<b>Valor neto</b>	<b>832.000</b>	-	-	<b>2.000</b>	<b>834.000</b>

Las adiciones registradas en los primeros seis meses al 30 de junio de 2019 corresponden con la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamientos en el edificio denominado "Torres de Hércules" sito en el municipio gaditano de los Barrios, tras inscripción en el Registro Mercantil de Madrid escritura de aumento de capital por aportación no dineraria otorgada el pasado día 5 de abril de 2019. (ver Nota 12.1).

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS sobre las pruebas de deterioro realizadas al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente para la incorporación del activo denominado "Torres de Hércules" se han utilizados varias tasaciones independientes, tomando en consideración y siguiendo un principio de prudencia, tasación aportada por Tecnitasa por parte del Consejo de Administración. que posteriormente fue refrendada por el experto independiente asignado por el registro mercantil de Madrid, Sociedad de Tasación, S.A.

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m <sup>2</sup> / unidades	Valor (miles de euros)	Tasa descuento	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	591	7,00%	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años) DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	141	12,00%	
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	Valor venta comparativo	Comparación
Torres de Hércules (Los Barrios)	Oficinas, locales comerciales y Plazas parking	92 oficinas, 2 locales y 144 plazas	21.949	Valor venta comparativo	Comparación

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

#### **NOTA 7. EXISTENCIAS**

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la composición de las “Existencias” es la siguiente:

Euros		
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Terrenos y solares	82.059.837	84.809.970
Obra terminada	5.426.262	5.223
Anticipo a proveedores	177.590	321.775
<b>Total</b>	<b>87.663.689</b>	<b>85.136.968</b>



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sobre la rúbrica de terrenos y solares, El Grupo ha reconocido durante los primeros seis meses al 30 de junio de 2019, desinversión de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este” ámbito el Cañaveral por importe de 2.870 miles de euros (Ver Nota 21). Adicionalmente, La Sociedad matriz adquirió a Liberbank un lote de 176 viviendas de diferente tipología de activos inmobiliarios finalistas que en su conjunto superan los 20.000 metros cuadrados de superficie construida por importe de 5,8 millones euros registrado sobre la rúbrica de Obra terminada.

El significativo aumento de este epígrafe registrado en el primer semestre del ejercicio 2018, se debió a la incorporación del proyecto inmobiliario Narva Loft, propiedad de la sociedad filial rusa Marma, S.A.

El epígrafe de “Terrenos y solares” incluye el valor contable de los terrenos propiedad del Grupo en Costa Rica, Rusia y España según el siguiente detalle:

30.06.2019	euros		
	Coste	Deterioro	Valor Contable
Solar Rubí (España)	4.200.423	(452.423)	3.748.000
El cañaveral (España)	--	--	--
La Roca y la playa (Costa Rica)	29.423.229	(11.869.252)	17.553.977
Narva Loft (Rusia)	60.757.860	--	60.757.860
	<b>94.381.512</b>	<b>(12.321.675)</b>	<b>82.059.837</b>

31.12.2018	euros		
	Coste	Deterioro	Valor Contable
Solar Rubí (España)	4.200.423	(452.423)	3.748.000
El cañaveral (España)	2.844.889	--	2.844.889
La Roca y la playa (Costa Rica)	29.423.229	(11.869.252)	17.553.977
Narva Loft (Rusia)	60.663.104	--	60.663.104
	<b>97.131.645</b>	<b>(12.321.675)</b>	<b>84.809.970</b>

A continuación, se detallan, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías:

euros	
30 de junio de 2019	
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	12.175.885
Préstamos hipotecarios y otras garantías	10.107.719
<b>Neto</b>	<b>2.068.166</b>

euros	
-------	--



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2018

Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	6.749.623
Préstamos hipotecarios y otras garantías	5.369.480

Neto

1.380.143

Las existencias del Grupo se valoran al menor importe entre su coste y su valor realizable neto. Para ello se realizan pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) con carácter anual. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resulta ser menor que su coste, la diferencia se ha contabilizado como “Pérdidas por deterioro”. A la fecha, y sobre la base de las valoraciones realizadas por SAVILLS sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 no se ha registrado ningún deterioro.

No existen activos incluidos en el epígrafe de existencias adicionales en garantías de préstamos a los indicados anteriormente.

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros

30 de junio de 2019

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707.398
Tesorería	1.871.818
<b>Total</b>	<b>2.579.215</b>

Euros

31 de diciembre de 2018

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.143.432
Tesorería	1.985.226
<b>Total</b>	<b>3.128.658</b>

En el epígrafe “Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar” se registran, principalmente, los



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos. El saldo a 30 de junio de 2019 del epígrafe “Tesorería” está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

### **NOTA 9 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

El desglose de los “Activos financieros” a 30 de junio de 2019, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	jun-19	jun-19	jun-19	jun-19
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Otros Activos Financieros	-	63.628	-	63.628
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	-	<b>63.628</b>	-	<b>63.628</b>
Instrumentos de patrimonio	3.065	-	-	3.065
Otros Activos Financieros	-	900.542	364	900.907
<b>Largo plazo / corrientes</b>	<b>3.065</b>	<b>900.542</b>	<b>364</b>	<b>903.972</b>
<b>Total Activo Financiero</b>	<b>3.065</b>	<b>964.170</b>	<b>364</b>	<b>967.600</b>

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	dic-18	dic-18	dic-18	dic-18
Otros Activos Financieros	-	59.428	-	59.428
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	-	<b>59.428</b>	-	<b>59.428</b>
Instrumentos de patrimonio	1.530	-	-	1.530
Otros Activos Financieros	-	1.478.571	120	1.478.692
<b>Largo plazo / corrientes</b>	<b>1.530</b>	<b>1.478.571</b>	<b>120</b>	<b>1.480.222</b>
<b>Total Activo Financiero</b>	<b>1.530</b>	<b>1.537.999</b>	<b>120</b>	<b>1.539.650</b>

En el epígrafe “Otros Activos Financieros” no corrientes están registradas, principalmente, las fianzas entregadas que a 30 de junio de 2019 ascienden a un importe aproximado de 64 miles de euros (32 miles de euros en el ejercicio 2018).

En el epígrafe de “Otros Activos Financieros” corrientes figura un depósito constituido con el



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ayuntamiento de Sant Adrià por un importe de 365 euros (120 euros en el ejercicio anterior).

El desglose de los “Pasivos financieros” a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar jun-19
Deudas con entidades de créditos	17.941.244
Otros Pasivos Financieros	13.420.655
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>31.361.899</b>
Deudas con entidades de créditos	22.729.906
Otros Pasivos Financieros	636.172
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>23.366.078</b>
<b>Total, Pasivo Financieros</b>	<b>54.727.977</b>

Euros	Débitos y partidas a pagar dic-18
Deudas con entidades de créditos	17.275.931
Otros Pasivos Financieros	10.841.928
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>28.117.859</b>
Deudas con entidades de créditos	18.146.680
Otros Pasivos Financieros	303.677
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>18.450.357</b>
<b>Total, Pasivo Financieros</b>	<b>46.568.216</b>

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

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluyen, principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 2.353 miles de euros (2.363 miles de euros en 2018), (ii) la financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año por importe de 928 miles de euros (767 miles de euros en 2017), (iii) el valor razonable actual (tras la aplicación de una tasa de descuento del 7,48%) de la deuda frente a Riberalia Servicios Generales S.L.U. por 3.145 miles de euros (3.009 miles de euros en 2018), (iv) deudas concursal ordinaria y subordinada con empresas del grupo excluidas del proceso de consolidación por importe de 3.808 miles de euros (2.707 miles de euros en 2018) y (v) deuda por compra de activos finalistas asociada al lote de 176 activos de diferente tipología.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” corrientes se incluye, básicamente, (i) la financiación obtenida de accionistas significativos por importe de 397 miles de euros en el marco de la operación de adquisición de un lote de 176 de activos finalistas inmobiliarios (Ver Nota 7) (ii) créditos concursales (privilegio general y especial) por importe de 160 miles de euros (315 miles



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de euros en 2018).

#### **NOTA 10. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS**

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “Existencias”, se clasifican como corrientes con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Euros	
30 de junio de 2019	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.941.244</b>
Pólizas de créditos y préstamos	17.941.244
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>22.729.906</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	9.171.920
Pólizas de créditos y préstamos	2.570.946
Préstamo Sindicado	10.987.040
<b>Total Deudas con Entidades de Créditos</b>	<b>40.671.150</b>

Euros	
31 de diciembre de 2018	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.275.931</b>
Pólizas de créditos y préstamos	17.275.931
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.146.680</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588.694
Pólizas de créditos y préstamos	2.570.946
Préstamo Sindicado	10.987.040
<b>Total Deudas con Entidades de Créditos</b>	<b>35.422.611</b>



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen las deudas a largo plazo con entidades financieras, todas ellas vinculadas al Convenio de Acreedores.

Los epígrafes “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” y “Pólizas de crédito y préstamos” corrientes incluyen créditos concursales calificados con privilegio especial, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se 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.

Adicionalmente a 30 de junio de 2019 el grupo ha reconocido una financiación con entidades de créditos asociados a la incorporación del activo denominado “Torres de Hércules” por importe de 4.591 miles de euros, si bien, esta deuda de naturaleza hipotecaria tiene comprometida su cancelación por parte de la sociedad aportante del activo “Torres de Hércules”. (Ver Nota 6)

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

DEUDAS ENTIDADES DE CRÉDITOS A 30 DE JUNIO 2019	Miles de euros					2024 y siguientes	TOTAL
	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023		
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de créditos y préstamos	3.033	2.424	3.406	6.149	4.906	5.177	25.095
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
<b>TOTAL</b>	<b>18.609</b>	<b>2.424</b>	<b>3.406</b>	<b>6.149</b>	<b>4.906</b>	<b>5.177</b>	<b>40.671</b>

DEUDAS ENTIDADES DE CRÉDITOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	Miles de euros					2014 y siguientes	TOTAL
	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023		
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de créditos y préstamos	2.571	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	19.847
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
<b>TOTAL</b>	<b>18.147</b>	<b>1.962</b>	<b>2.944</b>	<b>2.944</b>	<b>4.906</b>	<b>4.520</b>	<b>35.423</b>

Por tanto, a 30 de junio de 2019 se encuentran vencidos créditos con entidades financieras por importe de 15.576 miles de euros y 3.033 miles de euros, tienen vencimiento antes del final del ejercicio.

A la vista del párrafo anterior cabe resaltar la existencia de un acuerdo de “dación en pago” sobre la deuda reconocida en la rúbrica “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” Dicha operación está condicionada en otros requisitos, a si se da por satisfecha la realización de las correspondientes Due Diligence legal, técnica y fiscal sobre el activo en garantía. Se prevé su realización antes del final del ejercicio. No obstante, como ha sido expuesto dicha deuda es





*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

concurral y calificada como privilegiada, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se 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.

En consecuencia no se prevén salidas de flujos para atender esta deuda, actualmente calificada como privilegio especial.

Por otro lado, cabe mencionar el primer vencimiento de deuda concursal ordinaria con entidades de crédito en septiembre del presente ejercicio por importe de 2.571 miles de euros

El Convenio de Acreedores no prevé el devengo de intereses para los créditos concursales.

#### **NOTA 11. MAGNITUDES CONCURSALES**

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A., que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, a 30 de junio de 2019 asciende a 69.038 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	<b>C. Priv. Especial</b>	<b>C. Priv. General</b>	<b>C. Ordinario</b>	<b>C. Subordinado</b>
Acreedores varios	-	-	1.744.152	385.266
Deuda con entidades de crédito	15.575.734	-	25.629.040	434.671
Deudas con Administraciones Públicas	107.989	3.399.517	1.090.485	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	-	58.015	7.339.152
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	1.043.123
<b>Total</b>	<b>15.683.723</b>	<b>3.399.517</b>	<b>40.417.605</b>	<b>9.537.169</b>

(\*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

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

<i>(en euros)</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Créditos ordinarios	4.041.761	4.041.761	6.062.641	6.062.641
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Créditos ordinarios	10.104.401	10.104.401	-	-
Créditos subordinados	-	-	953.717	953.717
	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Créditos subordinados	1.430.575	1.430.575	2.384.292	2.384.292

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores.

En relación con los créditos con privilegio especial, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, y por tanto, aplicada sobre la deuda restante los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 58.135 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	<b>C. Priv. Especial</b>	<b>C. Priv. General</b>	<b>C. Ordinario</b>	<b>C. Subordinado</b>
Acreedores varios	-	-	1.744.152	385.266
Deuda con entidades de crédito	-	-	30.301.760	434.671
Deudas con Administraciones Públicas	107.989	3.399.517	1.090.485	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	-	58.015	7.339.152
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	1.043.123
<b>Total</b>	<b>107.989</b>	<b>3.399.517</b>	<b>45.090.325</b>	<b>9.537.169</b>

(\*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de hoy ascienden a 2.852 miles de euros, de los cuales están vencidos y son exigibles a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios únicamente 126 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda concursal pendiente de pago asciende a 60.987 miles de euros al cierre al 30 de junio de 2019.

## **NOTA 12. PATRIMONIO NETO**

### **12.1) Capital Social**

#### **Capital Social**

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

Al cierre del primer semestre de 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 40.515 miles de euros, representado por 2.700.973.216 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, de las cuales, 2.121.757.226 acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona y 579.215.990 acciones están pendientes de admisión a cotización.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

En el marco de esta nota, cabe recordar la existencia de un contrato de línea de capital suscrito entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y la firma internacional GEM Capital SAS, en virtud de cual, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para la suscripción de uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

#### Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 30 de junio de 2019, tras la ejecución de la última ampliación de capital anteriormente descrita es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>
OLAF Y RUBÍ, S.L.	579.215.990	21,44%
GRUPO GABER	356.445.055	13,20%
GRUPO EL DAROV	262.564.906	9,72%
FANUMCEO, S.L.	159.356.047	5,90%
GRUPO BARTIBAS	93.584.231	3,46%
FREE FLOAT	1.249.806.987	46,27%
	<b>2.700.973.216</b>	<b>100,00%</b>

#### **12.2) Prima de Emisión**

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, tal como se explica en el apartado 12.1) *Capital Social*, la ampliación de capital social elevada a público mediante escritura e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ha supuesto un aumento de la prima de emisión por importe de 8.688 miles de euros hasta alcanzar la cifra de 75.759 miles de euros al cierre de los presentes Estados Financieros Intermedios. (Ver Nota 12.1)

La prima de emisión se considera de libre disposición.

#### **12.3) Reservas**

##### Reserva legal



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. La Dominante, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.1 de las Cuentas Financieras Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. Hasta 31 de diciembre de 2017, no se dotaba reserva dado el patrimonio neto negativo de la Sociedad.

#### Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2019 son consecuencia de las incorporaciones o exclusiones de filiales al perímetro de consolidación.

#### Ganancias Acumuladas

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

#### **12.4) Acciones Propias**

El Consejo de Administración de la Sociedad matriz tenía 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.

Durante los primeros 6 meses al 30 de junio de 2019 la sociedad matriz ha adquirido un total de 6.130.452 acciones propias por importe de 81 miles de euros representativas del 0,002% de capital social de la Sociedad matriz.

#### **12.5) Ajustes en patrimonio por valoración**

##### Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2019.

##### Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante el primer semestre del



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ejercicio 2019.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica. El detalle de saldos al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	euros	
	30.06.2019	31.12.2018
MARMA, S.A.	(15.168)	(84.470)
NYSESA COSTA RICA, S.A.	4.917.558	4.846.294
<b>Total</b>	<b>4.902.390</b>	<b>4.761.824</b>

**12.6) Intereses Minoritarios**

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	euros	
	30.06.2019	31.12.2018
MARMA, S.A.	905.015	909.183
Resultado atribuido a intereses minoritarios	2.936	(4.168)
<b>TOTAL</b>	<b>907.951</b>	<b>905.015</b>

**NOTA 13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS**

A continuación se detalla el Saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Euros	30 de junio de 2019	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	983.466	5.276.668
Pasivos por impuestos diferidos	11.954.850	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	7.142.002
<b>Total bruto</b>	<b>12.938.316</b>	<b>12.418.670</b>



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Euros	31 de diciembre de 2018	
	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	946.825	4.283.400
Pasivos por impuestos diferidos	11.954.850	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.989.376
<b>Total bruto</b>	<b>12.901.675</b>	<b>9.272.776</b>

El principal incremento registrado en los primeros seis meses del ejercicio 2019 sobre el epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar” viene motivado por la compra de una cartera de activos inmobiliarios adquiridos a Liberbank por importe de 5.8 millones de euros con diferimiento de pago (Ver Nota 7). Adicionalmente lo anterior, en el ejercicio 2018 se registró el efecto fiscal estimado asociado a la combinación de negocio por ajuste incremental de valor de los activos y pasivos a valor razonable con la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. tras ampliación de capital de fecha 16 de enero de 2018 mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la sociedad Marma, S.A. por importe de 11.955 miles de euros, correspondiente al 20% de la carga fiscal de dicha operación.

La diferencia generada en esta operación, entre los instrumentos de patrimonio entregados y los activos netos recibidos ha supuesto el reconocimiento de una diferencia de primera consolidación registrada en el epígrafe de la cuenta de resultados “Resultado por deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado” por importe de 10.829 miles de euros al 30 de junio de 2018. (Ver Nota 18)

El saldo de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto por acreeedores por prestación de servicios de los proyectos que mantiene el grupo en Costa Rica y Rusia siendo su valoración al tipo de cambio de cierre al 30 de junio 2019, 1.645 y 12 miles de euros, respectivamente, pasivos surgidos por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. en la suscripción de un contrato de inversión por importe de 1.457 miles de euros. Adicionalmente, existen obligaciones de pago por la compra de activos inmobiliarios con pago diferido por importe de 874 miles de euros y los honorarios devengados por la administración concursal con vencimiento enero de 2020.

Por último, en el epígrafe “Otros pasivos” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en el Convenio de Acreeedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y cuyo vencimiento es superior a doce meses. A continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

euros	30.06.2019		31.12.2018	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	686.353	-	54.772
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	196.392	-	56.272
Hacienda Pública Otros	57.640	47.410	57.640	76.238
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	281.509	-	139.476
Organismos SS acreedores	-	27.943	-	22.712
H.P. Convenio Ordinario	750.259	108.524	719.847	108.524
H.P. Convenio Subordinado	159.617	-	153.964	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.393.259	-	3.360.452
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Organismos SS Convenio Ordinario	2.507	363	2.406	363
Organismos SS Convenio Subordinado	824	-	802	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.118	162	1.073	162
Fogasa Convenio Subordinado	11.501	-	11.093	-
Fogasa Convenio Privilegiado	-	6.257	-	-
Fogasa Otros	-	838	-	838
<b>Total, Administraciones Públicas</b>	<b>983.466</b>	<b>4.749.010</b>	<b>946.825</b>	<b>3.819.810</b>
Remuneraciones pendientes de pago	-	335.408	-	279.589
Anticipos de Clientes	-	192.250	-	184.001
<b>Total, Otros Pasivos</b>	<b>983.466</b>	<b>5.276.668</b>	<b>946.825</b>	<b>4.283.400</b>

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida y es exigible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, cabe mencionar que desde los ejercicios 2017 se han realizado pagos a Administraciones Públicas por importe de 1.126 miles de euros y se espera seguir rebajando esta deuda en los próximos meses. (Ver Nota 11)

#### **NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A continuación se detalla el movimiento de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	30.06.2019		31.12.2018	
	No corriente:	Corrientes	No corriente:	Corrientes
Saldo Inicial	9.224.930	11.178.505	9.629.221	10.205.891
Adiciones	180.467	--	785.300	--
Trasposos	(580.803)	--	(1.189.591)	1.014.272
Reversiones	--	(4.276.377)	--	(41.440)
Pagos	(65.136)	--	--	(218)
<b>Saldo Final</b>	<b>8.759.458,12</b>	<b>6.902.128,33</b>	<b>9.224.930,01</b>	<b>11.178.505</b>

Los Administradores de Nyesa Valores Corporación, S.A. consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse. Sobre la deuda resultante, en el momento en que decaiga la contingencia, deberá aplicarse los efectos del Convenio, esto es, una quita y una espera o la capacidad de capitalizar su crédito.

#### 14.1) Adiciones

Las adiciones de 180 y 785 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes”, traen causa en el efecto financiero de los créditos concursales hasta el momento de su cancelación sobre el calendario de pagos del convenio de acreedores de Nyesa Valores Corporación, S.A.

#### 14.2) Trasposos

En los primeros seis meses al 30 de junio de 2019, la Sociedad Matriz ha clasificado el importe de 581 miles de euros a deudas no corrientes con empresas del grupo de sociedades fuera del perímetro de consolidación derivado de la actualización de la pieza de calificación de concurso de acreedores en fase de liquidación.

El traspaso registrado sobre los epígrafes de provisiones no corrientes a provisiones corrientes durante el ejercicio 2018, 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 2019.

#### 14.3) Reversiones

Durante los primeros seis meses del 2019 la Sociedad Matriz ha registrado la reversión de ciertas provisiones por avales entregados en garantía de sociedades en proceso de liquidación, tras el levantamiento de la contingencia por la que fueron creadas, la Sociedad Matriz ha dado de baja





*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

sobre el epígrafe de “Provisiones Corrientes” reversiones por importe de 4.276 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.

#### **14.4) Pagos**

Durante los primeros seis meses de 2019 el grupo ha cancelado vía pagos provisiones por obligación tributaria en Costa Rica por importe de 65 miles de euros.

#### **14.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación**

La salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Astra, S.A., tras su extinción, ha supuesto un resultado positivo de 86 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2018. No ha habido movimientos en el ejercicio 2019.

#### **14.6) Contingencias**

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad fue concedora de una sentencia judicial a su favor en primera instancia contra la sociedad demanda El Tajaderón, S.L., que condena a ésta a pagar 7.023 miles de euros a la Sociedad. No obstante, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios Consolidados La sociedad tiene deteriorado dicho crédito dada su remota posibilidad de cobro.

### **NOTA 15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

#### **15.1) Saldos por operaciones comerciales**

A 30 de junio de 2019 La Sociedad Dominante tiene registrado por operaciones comerciales con partes vinculadas, ventas de activos inmobiliarios por importe de 683 miles de euros.

#### **15.2) Saldos por operaciones de préstamo**

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 30 de junio de 2019 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
EL TAJADERON S.L.	7.054	7.054
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	112	112
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	5	5
NYESA INFANTES, S.L.	11	11
GEONA PLUS, S.L.U.	2	2
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	-	11
GRUPO NIESA 21, S.L.	662	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	1	1
HABIDROME ESPAÑA, S.L.	2	-
	<b>7.959</b>	<b>7.968</b>

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

	miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(3.145)	(3.076)
ASESORES ENERGETICOS, S.L. EXTINGUIDA	(3)	(2)
VILLALBA GOLF, S.A. EXTINGUIDA	(65)	(37)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(25)	(14)
NYESA VIVIENDAS DE ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(2.736)	(1.546)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(582)	(629)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.L. EXTINGUIDA	(92)	(52)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A. EN LIQUIDACIÓN	(1.282)	(725)
NYESA INFANTES, S.L.	(11)	(10)
EDUITAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.U.	(50)	(31)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(928)	(873)
NALCAR 2002, S.L. EXTINGUIDA	(1)	(1)
	<b>(8.920)</b>	<b>(6.996)</b>

El único préstamo que genera intereses es el de Sequo Inversiones, S.L.

### **15.3) Transacciones con partes vinculadas**

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros			Total
	Accionistas significativos	Personas, sociedades o entidades del grupo	otras partes vinculadas	
Gastos financieros	68	79	28	176
contratos de gestión o colaboración	-	(48)	-	(48)
Ingresos por ventas de activos inmobiliarios	683	-	-	683
<b>Gastos e Ingresos</b>	<b>752</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>811</b>

El Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado, con la salvedad del préstamo por importe de 3.467 miles de euros concedido al Grupo por el accionista Riberalia Servicios Generales, S.L.U., que en la actualidad no devenga intereses por enmarcarse dentro del apoyo financiero llevado a cabo por determinados accionistas significativos. Adicionalmente, destacar que los ingresos financieros devengados con partes vinculadas han sido deteriorados.

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 48 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a cinco sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

#### 15.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

Miles de euros	Afianzamiento préstamos	
	30.06.2018	31.12.2018
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	57.986	57.986
<b>Total, afianzamientos y garantías prestadas</b>	<b>57.986</b>	<b>57.986</b>
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	(10.768)
EL TAJADERON, S.L.	(1.200)	(1.200)
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	(56.195)	(56.195)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	(46.448)
<b>Total, afianzamientos y garantías recibidas</b>	<b>(114.611)</b>	<b>(114.611)</b>

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 15.5) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones aplicable durante el primer trimestre de 2019 fue la aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en el ejercicio 2018.

No obstante, cabe destacar que en la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el pasado 27 de marzo, se aprobó una nueva política de remuneraciones que será de aplicación durante el ejercicio 2019 y los dos 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 estos Estados Financieros intermedios Consolidados, los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

	euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Dietas del Consejo de Administración	102.500	85.000
Sueldos y otras remuneraciones	243.653	200.000
Indemnizaciones	2.095.000	-
<b>Total</b>	<b>2.441.153</b>	<b>285.000</b>

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

A la fecha, se encuentra pendiente de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes a los ejercicios 2019 y el 50% de las dietas devengadas en el ejercicio 2018.

Los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 30 de junio de 2019, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 48 miles de euros (56 euros en 2018).

### 15.6) Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades no incluidas en el conjunto consolidable con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración es el siguiente:

#### **Michel Lallement**

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

**Liberto Campillo Molina**

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

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

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

**Dña. Maria Jesús Ibáñez Fernández**

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

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

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

**D. Andrés Fornovi Herrero**

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

corresponden directamente:

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

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

**D. Gabriel J. López Rodríguez**

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

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

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

**D. Ruslan Eldarov**

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

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

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A. Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

realizado en condiciones normales de mercado.

## **NOTA 16. GANANCIAS POR ACCIÓN**

### **16.1) Básicas**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

Euros	30 de junio de 2019
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(28.485)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.700.973.216
Número medio de acciones ordinarias en circulación	2.121.757.226
<b>Ganancias básicas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,00)</b>

### **16.2) Diluidas**

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Euros	30 de junio de 2018
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(28.485)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226
<b>Ganancias básicas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,00)</b>

## **NOTA 17. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

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

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Ejercicio 2011	174.545
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	96
<b>Total</b>	<b>196.568</b>

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.016
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
<b>Total</b>	<b>194.944</b>

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

### **NOTA 18. RESULTADO DE EXPLOTACION**

El detalle y composición del resultado de explotación a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	jun-19	jun-18
+ Importe neto de la cifra de negocio	4.499.441	838.992
+/- Otros ingresos de la explotación	87.139	68.369
<b>+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>4.586.580</b>	<b>907.361</b>
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(3.552.679)	--
- Aprovisionamientos	(13.993)	--
+/- Gastos de personal	(3.110.391)	(852.127)
- Otros gastos de explotación	(656.899)	(1.478.128)
+/- Ditación a la amortización	(955)	(1.501)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(24.254)	(10.836.722)
+/- Resultado por pérdidas de control de participaciones de E <sup>3</sup> consolidadas	--	--
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/- Otros resultados	3.990.676	823.768
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.368.496)</b>	<b>(12.344.709)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.218.084</b>	<b>(11.437.348)</b>





*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la actividad del grupo se ha focalizado en Rusia y España. En este periodo el Grupo ha entregado 13 unidades inmobiliarias finalista y ha desinvertido un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este el Cañaverál” dentro del distrito de Vicálvaro. Adicionalmente cabe mencionar los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft.

La actividad descrita anteriormente ha supuesto una cifra de negocios del Grupo de 4.499 miles de euros frente a los 838 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 436%.

### **18.1) Ingresos de explotación**

los ingresos de explotación a 30 de junio de 2019 los conforman principalmente, (i) la comercialización de activos finalistas nacionales por importe de 683 miles de euros. (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. y (iii) Actividad de gestión de activos inmobiliarios de terceros.

Los ingresos de explotación a 30 de junio de 2018 estaban formados casi en su totalidad por las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. y menor medida por las rentas obtenidas en la gestión de activos inmobiliarios de terceros.

### **18.2) Variación de existencias de productos terminados**

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, al 30 de junio de 2019 el saldo registrado por importe de 3.553 miles de euros representa el coste de venta de las existencias entregadas en el primer trimestre de 2019.

### **18.3) Gastos de personal**

El aumento en este epígrafe durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 trae causa en la suscripción de un Pacto Parasocial con la sociedad Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr, Ivanov y Sr. Samodurov en fecha 15 de febrero del presente año por el cual, entre otros aspectos, acuerda sustituir al anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo. El impacto sobre las indemnizaciones de Alta Dirección registradas en los seis primeros meses del ejercicio 2019 ha supuesto un incremento de 2.095 miles de euros sobre está rúbrica de la cuenta de resultados consolidados.

### **18.4) Otros resultados**

A continuación se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación, a 30 de junio de 2019 y 2018.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Miles de euros	30.06.2019	30.06.2018
<b>Ingresos</b>		
capitalización Créditos contra la masa	--	668.000
Regulación saldos deuda concursal	--	150.626
Resoluciones de contratos	--	2.328
Exceso provisión avales entregados	4.277.135	--
Otros	6.524	28.459
<b>Total Ingresos</b>	<b>4.283.659</b>	<b>849.414</b>
<b>Gastos</b>		
Sanciones varias y recargos	--	(481)
Reversión Provisiones	(254.418)	--
Regularización saldos	(38.564)	(25.164)
Otros	--	--
<b>Total Gastos</b>	<b>(292.982)</b>	<b>(25.645)</b>
<b>Otros Resultados</b>	<b>3.990.676</b>	<b>823.768</b>

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

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

**NOTA 19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS:**

A continuación se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 30 de junio de 2019 y 2018:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	jun-19	jun-18
+ Ingresos financieros	31.201	2.669
- Gastos financieros	(1.226.889)	(2.920.866)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--
+/- Diferencias de cambios	--	89.473
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(8.024)	--
<b>= RESULTADO FINANCIEROS</b>	<b>(1.203.712)</b>	<b>(2.828.725)</b>



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El resultado financiero del primer semestre de 2019 y 2018 asciende a un saldo negativo de 1.203 miles de euros y 2.829 miles de euros respectivamente, esto se debe fundamentalmente a los efectos financieros de la espera registrados sobre la deuda concursal de la Sociedad Dominante reconocida en el balance de situación hasta la fecha de su cancelación, así como el coste financiero asociado a los proyectos en Costa Rica.

La importante diferencia en el epígrafe “*Gastos Financieros*”, entre el primer semestre del ejercicio 2018 y el primer semestre del ejercicio 2019, trae causa, en la desinversión de activos inmobiliarios en Costa Rica y cancelación de casi la totalidad de la deuda hipotecaria que tenía como objeto (i) desprenderse de parte de un proyecto que no tenía previsto desarrollar en su Plan de Negocio a medio plazo por el alto importe de su financiación (ii) viabilizar el desarrollo del proyecto hotelero en Finca La Playa de Costa Rica y (iii) reducir el impacto de los gastos financieros del grupo en más de 3 millones de euros al año.

El “*Gasto financiero*” lo conforman, básicamente, dos partidas (i) la financiación hipotecaria que recae sobre los activos de Costa Rica y (ii) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores.

## **NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN**

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

Los honorarios devengados por servicios de auditoria ejercidos por BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de auditores, S.L.P. correspondientes a los trabajos preliminares para la revisión de Cuentas Anuales Individual y Cuentas Anuales Consolidadas correspondiente al ejercicio 2019 ascienden a 27,5 miles de euros.

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados no ha sido auditada ni revisada por los auditores de la Sociedad.

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

	Número de personas					
	30.06.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	4	<b>4</b>	--	4	<b>4</b>
Responsable de departamento	5	8	<b>13</b>	1	1	<b>2</b>
Técnicos	8	7	<b>15</b>	6	7	<b>13</b>
Auxiliares	7	29	<b>36</b>	22	38	<b>60</b>
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>50</b>	<b>79</b>



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## **NOTA 20. HECHOS POSTERIORES**

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 30 de junio de 2019 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, son los siguientes:

- En fecha 8 de julio de 2019 la Sociedad comunica el traslado de su domicilio social de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) a Madrid, Calle Príncipe de Vergara 109, 7ª derecha, y por consiguiente la modificación del artículo 3º de los Estatutos Sociales.
- En fecha 16 de septiembre de 2019 la Sociedad anunció vía hecho relevante que le había sido comunicada la suscripción de un Pacto Parasocial de fecha 13 de septiembre de 2019, suscrito por sus accionistas significativos Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Olaf y Rubí, S.L. (el “Pacto Parasocial”), en virtud del cual se alcanzaron entre otros los siguientes acuerdos:
  - La renuncia firme e irrevocable por parte de los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov a la cesión de derechos políticos contemplada en el pacto I del Pacto Parasocial de fecha 15 de febrero de 2019, que tenía Olaf y Rubí, S.L. de cesión de los derechos políticos de las acciones de la Sociedad durante un plazo de dos años en favor de aquellos.
  - El compromiso por parte de los firmantes de no enajenar (por venta, aportación no dineraria, donación, dación en pago de deudas, o cualquier otro modo legal de transmisión) las acciones de la Sociedad de las que sean legítimos propietarios durante un plazo de 24 meses a contar desde la fecha de ejecución del último aumento de capital habido en la Sociedad, es decir, que se considera a estos efectos que dicho compromiso se mantendrá hasta el 5 de abril de 2021. No obstante lo anterior, atendiendo a las circunstancias personales, se acordó exonerar de dicha prohibición de enajenar a D. Andrei Ivanov y a Dña. Inna Gaber.
  - Con respecto al activo ruso Narvaloft:
    - a) Compromiso de no promover o votar a favor en los órganos de gobierno de la Sociedad (Junta General de Accionistas y Consejo de Administración) cualquier acuerdo relativo a la venta, enajenación o carga, bien sobre el activo denominado Narvaloft, bien sobre las acciones que la Sociedad posee de su filial rusa MARMA, o en su caso el acuerdo para instar la liquidación de la referida filial, salvo acuerdo unánime entre todos ellos y de ser propuesto por cualquier otro accionista, se promoverá que dicho asunto sea aprobado por Consejo de Administración por unanimidad.
    - b) Dado que D. Ruslan Eldarov ocupa actualmente el cargo de General Manager de la filial rusa MARMA y a su vez es consejero en la sociedad matriz, las partes consideran



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

que lo más oportuno que sea D. Ruslan Eldarov quien represente los intereses de la Sociedad en la referida filial y en su Junta de Accionistas, siempre y cuando realice una gestión leal, eficiente y comprometida con el proyecto que contribuya al desarrollo del plan de negocio de la Sociedad y su grupo, y reporte puntual y rigurosamente al Consejo de Administración de la Sociedad en los términos y periodicidad que se le requiera.

- c) Compromiso de promover que D. Ruslan Eldarov mantenga su condición de Consejero mientras el proyecto de Narvaloft se mantenga en la Sociedad, con independencia del porcentaje que sus acciones representen dentro del total del capital social de Nyesa y teniendo en cuenta que el proyecto de Narvaloft es estratégico, en el caso de que se produzcan en el futuro cambios en el accionariado de la sociedad, en la medida de lo posible, las partes promoverán que su condición de Consejero se respete.

Asimismo, en el referido hecho relevante de 16 de septiembre de 2019 se informó que D. Alexander Samodurov presentó con fecha 13 de septiembre de 2019 su renuncia como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, habiéndose procedido en idéntica fecha a formalizar la terminación de su relación laboral con la Sociedad. La Sociedad fue igualmente informada de que D. Alexander Samodurov suscribió en dicha fecha su renuncia firme e irrevocable a la cesión de derechos políticos a su favor contemplada en el pacto I del pacto parasocial de fecha 15 de febrero de 2019, que tenía Olaf y Rubí, S.L. de cederle los derechos políticos de 18.731.632 acciones de la Sociedad durante un plazo de dos años.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2019**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2019**

#### **1. Situación actual del Grupo**

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad o Nyesa), es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el Grupo o Grupo Nyesa), que desarrollan su actividad económica en el sector inmobiliario. Las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona desde el ejercicio 1989.

Durante el primer semestre del ejercicio de 2019, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio que formaba parte del Convenio de Acreedores. A este respecto, la Dirección del Grupo se encuentra en un proceso de búsqueda e incorporación de nuevos negocios a todas las áreas de negocio del Grupo, al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial a medio plazo, habiéndose cerrado importantes acuerdos a este respecto durante el primer semestre del ejercicio 2019, que se resumen a continuación.

#### **▪ Área Inmobiliaria**

Si bien como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español, durante los últimos años el Grupo ha centrado su actividad en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros, la Dirección del Grupo ha mantenido una búsqueda activa y un seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia, forjada durante más de 30 años, en la promoción inmobiliaria.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 el Grupo ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros. No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual, abandonando el negocio tradicional de la promoción inmobiliaria.

En esta área cabe mencionar la incorporación durante el primer semestre de 2019 del denominado Proyecto Laino, que tiene presencia en ocho comunidades autónomas (Castilla-La Mancha, Castilla-León, Extremadura, Cantabria, Murcia, Madrid, Comunidad Valenciana y Andalucía) y está integrado por un conjunto de 176 viviendas. Suponen más de 20.000 m<sup>2</sup> construidos materializados en tipologías residenciales tanto de unifamiliares como de pisos o apartamentos.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

#### ▪ **Área Patrimonial**

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 se han obtenido ingresos por los alquileres de oficinas y locales comerciales propios. La potenciación de esta área negocio puede apreciarse tras inscripción en el Registro Mercantil de Madrid ampliación de capital no dineraria con la incorporación al Grupo 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.

En este entorno, la Dirección del Grupo ha seguido una política de búsqueda de activos patrimoniales para dotar al grupo de ingresos recurrentes. En consecuencia, durante el primer semestre de 2019 la sociedad ha negociado los siguientes acuerdos:

#### **Resolución de acuerdo con Melia Hotels International, S.A.**

En fecha 21 de junio de 2019 la sociedad informa de la resolución de un acuerdo de colaboración estratégica con Melia Hotels International, S.A. (MHI), tras no alcanzar un acuerdo en los términos y condiciones a la suscripción de los contratos de gestión definitivos para los Proyectos hoteleros internacionales del Grupo mantiene en Rusia y Costa Rica.

#### **Acuerdo de colaboración estratégica con Grupo Roxa**

En fecha 24 de junio de 2019 se suscribe acuerdo de colaboración estratégica con Grupo Roxa, que fija las bases para la colaboración de ambos grupos en relación con los Proyectos hoteleros internacionales del Grupo en Rusia y Costa Rica.

El acuerdo prevé la gestión de un hotel urbano en Moscú de cuatro estrellas y cien habitaciones, bajo la enseña de una nueva marca de la gestora hotelera Roxa que presentará próximamente, y que estará muy enfocada al deporte y la vida sana. El Hotel estará ubicado al lado de Narva Loft, un plan inmobiliario de rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú, en el que Nyesa está desarrollando 420 apartamentos, 5.000 metros cuadrados de oficinas y 7.000 metros cuadrados de espacios comerciales, en un recinto vigilado, rodeado de jardines acogedores, zonas infantiles y de ocio, ubicado en una zona privilegiada y bien comunicada de Moscú. En cuanto al desarrollo de Nyesa en Costa Rica, el acuerdo con la hotelera Roxa prevé la gestión de un resort vacacional de 250 habitaciones, con otra nueva marca de la gestora, en este caso de categoría superior que se centrará en hoteles singulares, únicos. Este hotel estará ubicado en el Puerto de Puntarenas, un paraíso para los ecoturistas

#### ▪ **Área Internacional**

El primer semestre del ejercicio 2019 ha supuesto el lanzamiento definitivo del área internacional del Grupo en cuyo desarrollo se ha estado trabajando los últimos años.

##### **Narva Loft**





*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En el ejercicio 2018 se culminó la adquisición del proyecto Inmobiliario Narva Loft, un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más de 153 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117 millones de euros, y cuya comercialización ya ha empezado.

Cabe recordar que el proyecto Narva Loft es un proyecto inmobiliario de rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú en el que Nyesa está desarrollando 420 apartamentos, 5.000 metros cuadrados de oficinas y 7.000 metros cuadrados de espacios comerciales, así como un edificio de 80 apartamentos con servicios hoteleros de 2.236 metros cuadrados de edificabilidad.

Tras una nueva concepción de negocio del proyecto de Narvskaia con el objetivo de satisfacer las necesidades actuales y futuras del mercado moscovita tanto en el alquiler y venta de locales comerciales como en la compra/venta de viviendas residenciales, se tiene previsto su iniciación antes de la conclusión del presente ejercicio.

### **Costa Rica**

En el ejercicio 2018 se alcanzó un acuerdo para la venta de una parte de los terrenos donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica que ha supuesto la venta de parcelas con una extensión de 140 hectáreas por 24,5 millones de dólares americanos.

Tras la mencionada venta, Nyesa ha levantado la casi totalidad de las deudas hipotecarias que recaían sobre las fincas de todos sus proyectos de Costa Rica, lo que viabiliza la posibilidad del inicio de las actuaciones necesarias para su desarrollo inmediato. A este respecto, cabe recordar que tras la mencionada venta el Grupo sigue siendo propietario de 84 hectáreas del anteriormente denominado proyecto La Roca y de la totalidad del proyecto Finca La Playa.

## **2. Evolución previsible de los negocios**

### **▪ Área Inmobiliaria**

La situación actual de la economía general y del sector inmobiliario en particular ha provocado un progresivo aumento de la demanda de vivienda.

En este entorno, la Dirección del Grupo sigue analizando numerosas carteras de viviendas terminadas para su adquisición o aportación por lotes y posterior comercialización en el mercado minorista.

### **▪ Área Patrimonial**

La Dirección del Grupo va a centrar sus esfuerzos en viabilizar la operación de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital. En la medida que supondría la incorporación de un importante paquete de activos patrimoniales al Grupo, libres de cargas y la mayor parte de ellos en renta.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, cabe mencionar, tras la finalización de los programas, diseño y proyecciones económicas, la suscripción de un contrato de gestión de un hotel de 100 habitaciones en Moscú y de un hotel de 250 habitaciones en el Proyecto Finca La Playa.

#### ▪ Área Internacional

El Proyecto Narva Loft tiene prevista una facturación para los próximos 6 años de más de 152 millones de euros, en consecuencia, está llamada a ser uno de los principales activos del Grupo en el futuro inmediato.

Por otro lado, en Costa Rica, tras la reciente desinversión de una parte del Proyecto Resort de Costa Rica, se está trabajando (i) en la búsqueda de financiación para el desarrollo de las 84 hectáreas que el Grupo mantiene en el proyecto La Roca y (ii) en el desarrollo de un proyecto hotelero en Finca la Playa.

En relación con el Proyecto la Roca, se confía que el inicio ya producido del desarrollo de las parcelas desinvertidas consolide la zona y aumente el interés de inversores en el Proyecto.

Por otro lado, se está analizando la posibilidad de desarrollar un segundo hotel en la Finca La Playa e, incluso, un desarrollo residencial ligado al hotel.

### 3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente al período seis meses terminados a 30 de junio de 2019 y 2018:

CUENTA DE RESULTADOS		
euros	30.06.2019	30.06.2018
Importe Neto de la cifra de negocio	4.499.441	838.992
Resultado de la explotación	1.216.928	(11.437.349)
Resultados financieros	(1.202.736)	15.581.084
Resultado neto	(28.665)	18.764.789

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

#### a. Resultado de Explotación

- Ingresos de explotación

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que asciende a 4.499 miles de euros, se corresponde con (i) ventas de



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

activos inmobiliarios, (ii) Ingresos obtenidos por la filial rusa, Marma, S.A. y (iii) ingresos por comisiones en la venta y gestión de activos inmobiliarios de terceros.

Por otro lado, cabe tener en cuenta la desinversión del proyecto inmobiliario del Cañaveral, como consecuencia de la suscripción de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativo que constata la voluntad de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y de su grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados.

El primer semestre del ejercicio 2018, el *“Importe neto de la cifra de negocios”*, que ascendían a 839 miles de euros, lo formaba principalmente los ingresos obtenidos por la filial rusa Marma, S.A. A este respecto, cabe recordar que los ingresos previstos de esa filial para los próximos 6 años ascienden a 152 millones de euros.

- Gastos de explotación

Los gastos de estructuras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sufrido un aumento sobre la rúbrica de *“gastos del personal”* con respecto al primer semestre del ejercicio anterior. Este aumento trae causa en la suscripción de un Pacto Parasocial con la sociedad Olaf y Rubi, S.L. y los Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov en fecha 15 de febrero del presente año por el cual, entre otros aspectos, acuerda sustituir al anterior equipo gestor de la Sociedad y su Grupo. El impacto sobre las indemnizaciones de Alta Dirección registradas en los seis primeros meses del ejercicio 2019 que ha supuesto un incremento de 2.095 miles de euros sobre está rúbrica de la cuenta de resultados consolidados.

Adicionalmente, cabe tener en cuenta que, durante al primer semestre de 2018 la Dirección del Grupo decidió, siguiendo un criterio de prudencia, provisionar el 100% del *“Fondo de comercio”* surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. (NIIF 3. Combinaciones de Negocio). El *“Fondo de comercio”* surgió como consecuencia del registro en el epígrafe *“Otros pasivos no corrientes”* del efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de las acciones de Marma, S.A.

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

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	jun-19	jun-18
+ Importe neto de la cifra de negocio	4.499.441	838.992
+/- Otros ingresos de la explotación	87.139	68.369
<b>+/- INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>4.586.580</b>	<b>907.361</b>
- Variación d existencias de producto terminado o en curso	(3.552.679)	--
- Aprovisionamientos	(13.993)	--
+/- Gastos de personal	(3.110.391)	(852.127)
- Otros gastos de explotación	(656.899)	(1.478.128)
+/- Dotación a la amortización	(955)	(1.501)
+/- Resultados por deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(24.254)	(10.836.722)
+/- Resultado por pérdidas de control de participaciones de E <sup>3</sup> consolidadas	--	--
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/- Otros resultados	3.990.676	823.768
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.368.496)</b>	<b>(12.344.709)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.218.084</b>	<b>(11.437.348)</b>

## b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 30 de junio de 2019 y 2018:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)	jun-19	jun-18
+ Ingresos financieros	31.201	2.669
- Gastos financieros	(1.226.889)	(2.920.866)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--
+/- Diferencias de cambios	--	89.473
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(8.024)	--
<b>= RESULTADO FINANCIEROS</b>	<b>(1.203.712)</b>	<b>(2.828.725)</b>

### - Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el primer semestre del ejercicio 2019 y 2018 no son significativos.

### - Gastos financieros

El "Gasto financiero" lo conforman, básicamente, dos partidas (i) la financiación hipotecaria que recae sobre los activos de Costa Rica y (ii) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores.

## Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero al 30 de junio de 2019



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

y 2018.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.2019	Var.% 30.06.2019 - 30.06.2018	Var. 30.06.2019 - 30.06.2018	30.06.2018
Deuda financiera no corrientes	31.361.898,69	14%	4.476.984,69	26.884.914
Deuda financiera corriente	31.035.737,76	-38%	- 11.927.444,27	42.963.182
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>62.397.636,46</b>	<b>-24%</b>	<b>- 7.450.459,57</b>	<b>69.848.096</b>
Tesorería y equivalentes	1.871.817,81	-153%	- 2.864.873,19	4.736.691
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>1.871.817,81</b>	<b>-153%</b>	<b>- 2.864.873,19</b>	<b>4.736.691</b>

El decremento registrado sobre “*Deuda financiera corriente*” trae causa tras la venta de una parte del Proyecto Resort la Roca de Costa Rica en el ejercicio 2018, por el cual se canceló la mayor parte de deuda hipotecaria que recaía sobre dicho activo.

El incremento registrado sobre “*Deuda financiera no corriente*” viene motivada por dos hitos:

- Un incremento de 4.871 miles de euros, por la adquisición de un lote de 176 activos inmobiliarios con pago aplazado.
- Un incremento de 4.951 miles de euros de deuda hipotecaria asociada a la aportación no dineraria de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules”, en el municipio gaditano de los Barrios.

#### 4. Riesgos e incertidumbres del negocio

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

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

##### ▪ Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Viabilidad para los ejercicios 2019, 2020 y 2021 (en adelante el “Plan de Viabilidad Actualizado”) que contiene como hitos principales los siguientes:

- Desarrollo del Proyecto Narvskaaia.
- Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- Otros Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.

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

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

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

- **Existencia de accionistas significativos**

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

- **Riesgo de abandono transcurrido el periodo de permanencia (“Lock-Up”)**

Los accionistas significativos Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Olaf y Rubí, S.L. han asumido el compromiso por parte de los firmantes de no enajenar (por venta, aportación no dineraria, donación, dación en pago de deudas, o cualquier otro modo legal de transmisión) las acciones de la Sociedad de las que sean legítimos propietarios durante un plazo de 24 meses a contar desde la fecha de ejecución del último aumento de capital habido en la Sociedad, es decir, que se considera a estos efectos que dicho compromiso se mantendrá hasta el 5 de abril de 2021. Por tanto, existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.

- **Riesgo de tipo de cambio**

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

- **Riesgos de daños**



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

- Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

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

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

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

- Riesgo de no disponer de Auditor Interno

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

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

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

#### ▪ **Riesgos específicos del sector inmobiliario**

- Pérdida de valor de los activos inmuebles

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

- Marco Regulatorio

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

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

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

- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia

La actividad del Grupo se desarrolla en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

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

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

## 5. Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

## 6. Acciones propias

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. posee al 30 de junio de 2019 un total de 6.130.452 acciones propias por importe de 81 miles de euros representativas del 0,002% de capital social de la Sociedad matriz.

## 7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Número de personas					
	30.06.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	total	Mujeres	Hombres	total
Dirección y adjunto a dirección	--	4	<b>4</b>	--	4	<b>4</b>
Responsable de departamento	5	8	<b>13</b>	1	1	<b>2</b>
Técnicos	8	7	<b>15</b>	6	7	<b>13</b>
Auxiliares	7	29	<b>36</b>	22	38	<b>60</b>
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>50</b>	<b>79</b>





*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

## 8. Medio ambiente

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

## 9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	<b>EJERCICIO ACTUAL</b>	<b>EJERCICIO ANTERIOR</b>
	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	115	19
Ratio de operaciones pagadas	22	5
Ratio de op. pendientes de pago	126	125

  

	<b>Importe (Euros)</b>	<b>Importe (Euros)</b>
<b>Total, Pagos realizados</b>	295.349	1.067.305
<b>Total, Pagos pendientes</b>	2.503.172	141.950



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2019 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 26 de septiembre de 2019, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados al 30 de junio de 2019 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión Intermedio, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 58.

**FIRMANTES:**

D. Michel Lallement  
Presidente

D. Liberto Campillo Molina  
Consejero

D<sup>a</sup>. María Jesús Ibáñez Fernández  
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero  
Consejero

D. Gabriel J. López  
Consejero

D. Ruslan Eldarov  
Consejero