



DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad) ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2017 con un resultado neto positivo de 25.432 miles de euros, frente a los 513 miles de euros de pérdidas obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. El Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de marzo de 2017 se sitúa en 7.268 miles de euros, frente a los 19.111 miles de euros negativos del balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. Se supera, en consecuencia, la situación de patrimonio neto negativo en la que ha estado inmersa la Sociedad desde el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

En relación con el Grupo del que la Sociedad es dominante (Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.) ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2017 con un resultado neto positivo de 26.000 miles de euros y un patrimonio neto negativo de 5.760 miles de euros, frente a los 33.579 miles de euros de patrimonio neto negativo del balance cerrado a 31 de diciembre de 2016.

2. Hechos y operaciones significativos

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer trimestre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de envío del presente informe, son los que se detallan a continuación:

- En fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, Nyesa Valores Corporación, S.A. al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 248887). La citada ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017.

Esta ampliación de capital trae causa en la capitalización de los créditos concursales de aquéllos acreedores que optaron en la alternativa prevista en el Convenio de Acreedores de capitalizar su crédito en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio de Acreedores (celebrada el pasado 28 de junio de 2016). A este respecto, cabe destacar que del total de créditos susceptibles de capitalización, según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito, identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.

En virtud de lo previsto en la NIC 39 respecto a los *“pasivos financieros del convenio”* y la CINIIF 19 respecto a la *“cancelación de pasivos con instrumentos de patrimonio”*, el valor razonable de la deuda cancelada asciende a 946 miles de euros. En consecuencia, en aplicación de la mencionada normativa contable, este valor se ha distribuido contablemente entre (i) el *“Capital Social”* por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (662 miles de euros en total), y (ii) la *“Prima de emisión”* por el resto, esto es, 284 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (7.500 miles de



euros) y el valor razonable de dicho pasivo (946 miles de euros), esto es, 6.554 miles de euros, se ha registrado como resultado extraordinario.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto resultado extraordinario de 17.609 miles de euros.

- En fecha 28 de marzo de 2017 se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo la venta a Grupo Hotusa del Hotel Macarena, junto con su mobiliario y equipamiento (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 250217). Con esta operación se ha obtenido un beneficio de 9 millones de euros que ha supuesto una mejora de más de 11 millones del patrimonio neto del Grupo. Adicionalmente, se ha asegurado el cumplimiento del Plan de Pagos contenido en el convenio de acreedores de la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., sociedad propietaria del Hotel.
- En fecha 2 de enero de 2017, Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6.600 miles de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marcaba como condición para que se celebrase la compraventa la formalización de la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora manifestó su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.
- En fecha 30 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión (individuales y consolidadas) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- Por último, cabe destacar que el pasado 27 de abril de 2017 se firmó un Contrato de Inversión (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 251366) entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar que tiene por objeto regular (i) un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 3.500 miles de euros.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación la Sociedad contratará Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.

La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y

urbanística sobre la sociedad Marma, S.A. (la “Due Diligence”), (ii) que los accionistas de Marma, S.A. acepten la nueva valoración a realizar de sus acciones (la “Valoración”), partiendo de una valoración preliminar aportada por los accionistas de Marma S.A de más de 59 millones de euros por la totalidad de sus acciones y (iii) se acuerde el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. antes del 31 de julio de 2017. A este respecto, ya se han iniciado los trabajos de Due Diligence y Valoración para lo que se ha contratado a una consultora inmobiliaria internacional de primer nivel.

Según la valoración preliminar adjunta al Contrato de Inversión, el Proyecto prevé una facturación total para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. En consecuencia, el desarrollo del citado Proyecto en el seno de la Sociedad supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial, 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad, y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión).

Destacar que el Contrato de Inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3,5 millones de euros que sirvan de alternativa a los importes que se pretenden obtener de Gem Capital SAS y Gem Global Yield Fund Limited, según el plan de negocio de la Sociedad para los dos próximos años.

- Como consecuencia de la operación anterior, y tratándose de un hecho posterior a la formulación de las cuentas anuales que se hizo el 30 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las mismas con fecha 28 de abril de 2017.

3. Principales Magnitudes

Durante el primer trimestre sobre el que se informa, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, que sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional.

A continuación se presentan comparativamente el Importe Neto de la Cifra de Negocios a 31 de marzo de 2016 y 2017:

<i>(cifras en miles de euros)</i>	1T 2017	1T 2016	Variación	% variación
Área Inmobiliaria	13	8	5	57%
Área Patrimonial	638	623	15	2%

Los ingresos del Área Inmobiliaria se obtienen de los acuerdos de gestión de activos de terceros y, por tanto, sus ingresos periódicos están muy sometidos a fluctuaciones lo que provoca, en la información que ahora se compara, un aumento del 57%. No obstante, se espera que con el



levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones se suscriban nuevos acuerdos de gestión de activos en los que ya se está trabajando y se consolidé así el Área Inmobiliario.

Por otro lado, se presentan comparativamente el Resultado del Ejercicio y Patrimonio Neto del balance consolidado a 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

<i>(cifras en miles de euros)</i>	1T 2017	Ejercicio 2016	Variación	% variación
Resultado del ejercicio	26.000	24.317	1.683	7%
Patrimonio Neto	(5.760)	(33.579)	27.819	83%

La importante mejora del Patrimonio Neto del Grupo durante el primer trimestre del ejercicio 2017 es consecuencia, por un lado, del resultado obtenido en ese periodo y, por otro, de la mencionada ampliación de capital ejecutada el pasado 24 de febrero.

Por último, se incluyen datos comparativos, a 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 en relación con los pasivos del Grupo:

<i>(cifras en miles de euros)</i>	1T 2017	Ejercicio 2016	Variación	% variación
Pasivos no corrientes	43.557	90.561	(47.004)	-52%
Pasivos corrientes	53.141	68.688	(15.548)	-23%
Total	96.697	159.249	(62.552)	-39%

La disminución de un 39% de los pasivos financieros del Grupo durante el primer trimestre del ejercicio 2017 se debe principalmente a la reducción de la “*Deuda con entidades de crédito*” como consecuencia de la venta del Hotel Macarena y a la reducción de “*Otros pasivos financieros*” como consecuencia de la Ampliación de capital ejecutada el pasado 24 de febrero con la consecuente reducción de deuda contabilizada en (Pasivo corriente).