



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. Resumen ejecutivo

1.1. Actividad del Grupo durante el ejercicio 2017

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha seguido desarrollando normalmente su actividad empresarial, a través de sus tres áreas de negocio, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional.

- Área Inmobiliaria:

Centrada en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros. Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha gestionado una cartera de suelos con una superficie superior a los 66.000 m² de suelo edificable y más de 400 activos y, por otro lado, tiene en comercialización, en virtud de los acuerdos de comercialización de promociones propiedad de entidades financieras, más de 500 unidades.

Por otro lado, 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 supuso que la Sociedad hiciera suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.

- Área Patrimonial:

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha vendido los dos hoteles que tenía en propiedad al no considerar rentable su inversión dado el endeudamiento financiero que recaía sobre los mismos. Con las mencionadas operaciones de desinversión se ha obtenido, además de un beneficio de más de 12 millones de euros, una importante reducción del endeudamiento del Grupo, de más de 44,8 millones de euros. A continuación se detallan las mencionadas operaciones de desinversión:

- (i) 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 del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento valorado todo en 39.030 miles de euros, cancelando la totalidad de la deuda hipotecaria que recaía sobre este inmueble por importe de 38,4 millones de euros. 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.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- (ii) En fecha 27 de julio de 2017 se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio-Luís Reina Gutiérrez, con el número 6.641 de su protocolo, la venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza. Con esta operación se ha obtenido un beneficio de 3,4 millones de euros y un impacto positivo en el Patrimonio Neto de la Sociedad dominante de 2 millones de euros. Adicionalmente, se ha eliminado el riesgo que suponía la necesidad de refinanciar la deuda asociada a este activo, por importe de 6,4 millones de euros, antes del mes de abril de 2018.

Como consecuencia del beneficio obtenido en la venta de los hoteles, filial Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. pudo satisfacer durante el primer semestre del ejercicio 2017 la totalidad de sus créditos concursales, por lo que, en fecha de 20 de noviembre de 2017 se declaró la conclusión del concurso de acreedores de esta sociedad filial. En fecha 20 de diciembre de 2017 queda inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura de disolución, liquidación y extinción de la sociedad filial Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con otros activos (viviendas, aparcamientos y locales comerciales) en la ciudad de Barcelona que le generan ingresos recurrentes.

- Área Internacional:

Durante el ejercicio 2017, el Grupo se ha centrado en la consolidación urbanística y en la búsqueda de inversores o financiadores para el desarrollo inmediato de los proyectos inmobiliarios que tiene en Costa Rica (Gran Resort la Roca y Finca La Playa), así como en la búsqueda y análisis de nuevos proyectos que se ha materializado en la adquisición del proyecto Narva Loft, que se detalla en el apartado 1.3. siguiente.

A continuación, se incluyen el resumen de la cuenta de resultados del ejercicio 2017, así como el detalle de las partidas que componen el resultado de explotación y el resultado financiero:

CUENTA DE RESULTADOS	dic-17
Importe neto de la cifra de negocios	676.523
Resultado de la explotación	977.340
Resultado financiero	15.961.782
Resultado neto	16.932.281



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(cifras en euros)	Ejercicio 2017
Importe neto de la cifra de negocio	676.523
Otros ingresos	1.037.122
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.713.646
Aprovisionamientos	0
Variación de existencias de productos terminados o en	0
Gastos de personal	(931.686)
Dotación a la amortización	(2.693.128)
Otros gastos	(3.014)
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	1.200.355
Resultado por la pérdida de control de participaciones	(632.698)
Variación del valor razonable de las inversiones	0
Otros resultados	2.323.867
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(736.305)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	977.340

(cifras en euros)	Ejercicio 2017
Ingresos financieros	21.300.169
Gastos financieros	(5.666.394)
Diferencias de cambio	(30.037)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	358.044
RESULTADO FINANCIERO	15.961.782

Los “*ingresos financieros*” obtenidos en el ejercicio 2017 traen causa, básicamente, en la aplicación de los efectos del Convenio de Acreedores, quita y espera, a los acreedores que finalmente no han optado por capitalizar su crédito en la ampliación de capital ejecutada el pasado 27 de febrero de 2017 y que ha supuesto unos ingresos financieros de 18.397 miles de euros.

Por otro lado, el aumento del “*Gasto financiero*” se debe, principalmente, al aumento de la financiación obtenida para los proyectos del grupo en Costa Rica.

Por último, a continuación se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2017	Var. 2017 - 2016	Var. % 2017 - 2016	Ejercicio 2016
Deudas financiera no corriente	44.345.285	-35.801.939	-45%	80.147.224
Deudas financiera corriente	20.564.969	-29.637.641	-59%	50.202.610
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	64.910.254	(65.439.579)	-50%	130.349.834
Tesorería y equivalentes	1.677.741	928.362	124%	749.379
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	63.232.513	(66.367.941)	-51%	129.600.454

Como puede observarse en la tabla anterior, el endeudamiento financiero del Grupo ha disminuido de los 129.600 miles de euros a 31 de diciembre 2016 a 63.232 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Esta disminución de más del 50% por 100 se debe fundamentalmente a la cancelación de la totalidad de la deuda hipotecaria asociada al Hotel Macarena de Sevilla y al Hotel GIT Ciudad de Zaragoza tras su venta en los meses de marzo y julio, respectivamente, y a la aplicación de los efectos del Convenio de Acreedores, quita y espera, a los acreedores que no han optado por capitalizar su crédito en la ampliación de capital ejecutada el pasado 27 de febrero de



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2017.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante del ejercicio 2017 se haya situado en unos beneficios de 16.932 miles de euros.

1.2. Operaciones corporativas

A continuación se describen las principales operaciones acontecidas durante el ejercicio 2017:

- 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 quedó 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.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no optó por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, 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, lo que ha supuesto un resultado extraordinario de 17.609 miles de euros.

- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el 27 de julio de 2017 aprobó por unanimidad de los accionistas asistentes un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Siendo el contravalor de la ampliación la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros.
- En fecha 10 de noviembre de 2016 la Sociedad solicitó a la CNMV el levantamiento de la suspensión de la negociación de sus acciones. Como consecuencia de lo anterior fue requerida por la CNMV a aportar la información suficiente para poder acceder a dicha



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

solicitud. A este respecto, en fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad remitió respuesta al requerimiento de información de la CNMV sobre el levantamiento de suspensión de la cotización (Hecho Relevante nº 259952) y, en consecuencia, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV, mediante Hecho Relevante número 259965, acordó el levantamiento “con efectos del día 22 de enero de 2018, la suspensión cautelar en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones u otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición, de la entidad Nyesa Valores Corporación, S.A.”

1.3. Evolución previsible de los negocios en el ejercicio 2018

- Área Inmobiliaria:

En los últimos años el área inmobiliaria del Grupo ha estado centrada en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros, y el objetivo para el ejercicio 2018 es continuar con el crecimiento del área de gestión de activos de terceros que ha dotado al Grupo de ingresos recurrentes.

No obstante, en paralelo se ha llevado a cabo una búsqueda activa y seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia, forjada durante más de 30 años. A este respecto, a la fecha se están analizando diversos proyectos inmobiliarios en España con el objetivo de iniciar lo antes posible el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y la construcción de viviendas.

- Área Patrimonial:

Tras la venta en el ejercicio 2017 de sus dos hoteles, el Hotel Macarena de Sevilla y el Hotel GIT Ciudad de Zaragoza, sigue explotando diversas oficinas y locales comerciales.

No se prevén al corto plazo inversión en nuevos activos patrimoniales. Para el ejercicio 2018, el Grupo pretende aprovechar su experiencia en esta área a lo largo de los últimos 20 años para el desarrollo de los activos patrimoniales que tiene en sus proyectos internacionales de Moscú y Costa Rica.

Cabe destacar que el proyecto Narva Loft, cuya comercialización está prevista para el próximo mes de marzo de 2018, incluye un hotel de 4* y 80 habitaciones. En consecuencia, ya se está en contacto con algunas de las muchas cadenas hoteleras españolas que han mostrado interés en la entrada en el mercado moscovita.

- Área Internacional:

En el mes de marzo de 2018 está previsto el inicio de la comercialización del Proyecto Narva Loft (www.narvaloft.ru). A este respecto, cabe recordar que Narva Loft es un proyecto de rehabilitación de un complejo inmobiliario sito en Moscú, formado por 9 edificios de oficinas, con una edificabilidad de aproximadamente 53.000 metros cuadrados donde se van a desarrollar:

- 420 apartamentos, con una edificabilidad total de 33.631 metros cuadrados.
- Un hotel de 4* con 80 habitaciones.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 5.000 metros cuadrados de Oficinas.
- 7.000 metros cuadrados de edificabilidad comercial.
- 357 plazas de aparcamiento.

Todos los edificios del complejo se integrarán en un mismo recinto con infraestructuras propias, rodeado de patios y jardines y con vigilancia y servicios las 24 horas del día. Esta concepción está desarrollada partiendo de las necesidades corrientes del mercado de bienes inmuebles en Rusia, en particular en Moscú, y del mercado inversionista ruso.

En relación con los proyectos inmobiliarios del Grupo en Costa Rica (Gran Resort La Roca y Finca La Playa) tras su consolidación urbanística se van a centrar todos los esfuerzos en la búsqueda de inversores o financiadores para su desarrollo inmediato, confinado en que el reciente levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones facilite cualquier acuerdo a este respecto.

En consecuencia, durante el ejercicio 2018, y una vez asegurado el Plan de Negocio para el ejercicio 2018-2019 que acompañaba a la solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, va a centrar sus esfuerzos en el lanzamiento de nuevos proyectos de promoción y construcción de viviendas en España, en la comercialización del Proyecto Narva Loft y en la búsqueda de alternativas para el desarrollo de los proyectos de Costa Rica. Adicionalmente, no se descartan nuevas operaciones corporativas que, sin suponer nuevo endeudamiento, integren proyectos para el desarrollo o gestión del Grupo.

2. Hechos posteriores

A continuación se detallan los principales hechos acontecidos desde el cierre del ejercicio y la publicación de este informe.

2.1. Ampliación de capital de Marma

En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura notarial relativa al aumento de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, lo que supone un importe total de emisión de 58.280.601,96 euros.

En consecuencia, a la fecha, Nyesa Valores Corporación, S.A. es el accionista mayoritario (98,12%) de la sociedad rusa Marma, S.A. y, por ende, del proyecto Narva Loft (ver apartado 1.3. anterior).

2.2. Cotización de las acciones

En fecha 22 de enero de 2018 se reanuda la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tal y como fue advertido a los mercados en la documentación publicada el 22 de diciembre de 2017, el hecho de haber estado suspendida la cotización de Nyesa Valores Corporación, S.A., desde el 29 de septiembre de 2011, podría provocar una venta masiva de acciones en los primeros días o semanas de cotización, lo que traería consigo gran volatilidad de precios de la acción.

Se prevé que durante el ejercicio 2018 con el desarrollo y consolidación del Plan de Negocio la negociación de la acción se estabilice y aumente su valor de cotización.

2.3. Ampliación de capital dineraria

En fecha de hoy, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de junio 2016, ha acordado aumentar el capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 653.952,50 euros y con una prima de emisión de 1.896.462,24 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Las acciones serán suscritas íntegramente mediante aportación dineraria por GEM Capital SAS conforme a lo establecido en el contrato de línea de capital suscrito el 16 de abril del 2010.

Con esta ampliación, prevista en el Plan de Negocio adjunto a la solicitud del levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, se asegura el cumplimiento del mencionado Plan de Negocio.

A este respecto, cabe destacar que en virtud del mencionado contrato de línea de capital, la Sociedad tiene a su disposición hasta un máximo de 80 millones de euros (77,5 millones tras la reciente ampliación) hasta el 31 de diciembre de 2022. Se prevé su utilización para la adquisición y lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios, de lo que se informara con carácter previo al mercado puntualmente.

2.4. Participaciones significativas

A continuación se detallan las últimas notificaciones de derechos de voto en Nyesa Valores Corporación, S.A. publicadas en la página web de la CNMV, que dan lugar a la composición actual del accionariado significativo de la Sociedad:

- En fecha 2 de febrero de 2018, los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y el Sr. Ivanov, han notificado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sus derechos de voto en Nyesa Valores Corporación, S.A. consecuencia de la suscripción de la ampliación de capital ejecutada en fecha 10 de enero de 2018 y suscrita mediante la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A.
- En fecha 2 de febrero de 2018, D. Alexander Samodurov notificó a la CNMV la adquisición de 97.134.336 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. La adquisición trae causa en los acuerdos existentes entre - Los Sres. Gaber, Sres. Eldarov y el Sr. Ivanov y D. Alexander Samodurov, que preveían que una vez suscrita y ejecutada la ampliación de



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

capital, a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. aquellos cedan a éste un 10% de las acciones suscritas de la Sociedad.

- En fecha 6 de febrero de 2018, el accionista Caja Rural de Aragón, S.C.C. ha notificado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la disminución de sus derechos de voto en Nyesa Valores Corporación, S.A. como consecuencia de la transmisión de un total de 26.155.185 acciones.

En consecuencia, a fecha de publicación de este informe la distribución del capital social de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
GRUPO GABER	482.568.234	24,50%
GRUPO EL DAROV	279.390.832	14,18%
AQUALDRE S.L.	247.454.965	12,56%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	9,17%
BANCO SANTANDER, S.A.	126.213.149	6,41%
ANDREI IVANOV	112.249.964	5,70%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	5,12%
ALEXANDER SAMODUROV	97.134.336	4,93%
BANTIERRA	87.779.565	4,46%
FREE FLOAT	255.508.450	12,97%
	1.969.956.848	100%

2.5. Cambios en el Consejo de Administración

En fecha de hoy el Consejo de Administración ha tomado razón de la sustitución de la persona física designada por el consejero Aqualdre, S.L. para representarle en los cargos que dicha mercantil ostenta en el órgano de administración de la Sociedad.

En consecuencia, a fecha de publicación de este informe la composición de los órganos de gobierno de la Sociedad es la siguiente:

Nombre del Consejero	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
D. Juan Manuel Vallejo Montero	Presidente	n/a	n/a
D. Carlos Pinedo Torres	Vocal	n/a	n/a
D. Maria Jesús Ibáñez Fernández	Vocal	Presidenta	Vocal
D. Andres Fornovi Herrero	Vocal	Vocal	Presidente
Aqualdre S.L. (*)	Vocal	Vocal	n/a
D. Valero Echegoyen Morer	Vocal	n/a	Vocal
D. Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	n/a	n/a
D. Alfonso Polo Soriano	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario

(*) Representada por Josu Miren Garmendia Goicoechea



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejero

D. Valero Echeгойen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero