



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social se encuentra en Calle Reina Fabiola, 37, Oficina 130, de Zaragoza.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son la promoción y gestión de empresas y negocios, la promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales, la explotación de establecimientos hoteleros, la producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción y el asesoramiento de empresas.

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 propios estados financieros, los estados financieros consolidados del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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 31 de diciembre de 2017

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2017				
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación
NYSESA VALORES CORPORACION S.A.	Zaragoza	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P.	
NYSESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYSESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYSESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%

Durante el ejercicio 2017 se han excluido perímetro de consolidación a las sociedades Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. y Lengua Persa Clásica como consecuencia de su extinción.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

1.3) 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. BASES DE PRESENTACIÓN

La Información Financiera Intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo objeto de información y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados es 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 31 de diciembre de 2017 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2016 y ejercicios anteriores.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 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.

3.1) 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.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.2) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es positivo en 5.909 miles de euros aunque inferior en 1.581 miles de euros a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)”*.

No obstante lo anterior, a la fecha de firma de estos Estados Financieros, el Patrimonio Neto de la Sociedad es positivo tras la ejecución el pasado 10 de enero de 2018 de una ampliación de capital por importe nominal de 14.570 miles de euros y una prima de emisión de 43.710 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 4. GESTIÓN DEL RIESGO

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 de la actividad del Grupo:

- 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. Las necesidades de caja para determinar la entrada de fondos necesaria se han efectuado considerando una evolución de la cifra de negocios muy conservadora, sin embargo de no cumplirse el Plan de Viabilidad, la entrada de fondos necesaria podría no ser suficiente para cubrir los pagos comprometidos en el citado Convenio.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad y su Grupo tienen previstos los fondos necesarios para cubrir las salidas de flujos para los ejercicios 2018 y 2019.

- Riesgo por la deuda vencida e impagada

La deuda del Grupo que a 31 de diciembre de 2017 se encontraba vencida e impagada es la siguiente:

- Créditos contra la masa por importe 622 miles de euros.
- Créditos con privilegio general por importe de 3.850 miles de euros.

La Sociedad tiene previsto llegar a acuerdos singulares con todos los créditos con privilegio general, si bien a la fecha todavía no lo ha logrado. En este entorno, se espera llegar a acuerdos singulares de aplazamiento y fraccionamiento del pago de dichos créditos. Caso de no alcanzarse el citado acuerdo, tal hecho podría conllevar la aplicación de sanciones y embargos.

- Créditos con privilegio especial por importe de 15.718 miles de euros. La Sociedad no prevé salidas de flujos para atender esta deuda hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

- Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica:

En la actualidad existen préstamos destinados a sufragar los costes de mantenimiento que recaen sobre los proyectos de Costa Rica, cuyos vencimientos están previstos para el ejercicio 2018 (3.242 miles), 2019 (14.889 miles) y 2020 (783 miles). La posibilidad de no alcanzar una refinanciación de tales préstamos conlleva un riesgo, si bien conviene matizar que desde la concesión del primer préstamo en el año 2.010, se han ido novando y aumentando anualmente hasta la fecha.

NOTA 5. INFORMACIÓN SEGMENTADA

El Plan de Negocio del Grupo sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas:

- Área Inmobiliaria: centrada en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros, así como en la búsqueda activa y seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia, forjada durante más de 30 años, para iniciar de forma inminente 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. Adicionalmente, va a 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 en Costa Rica y Moscú.
- Área Internacional 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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

que tiene en Costa Rica, y en la búsqueda de nuevos proyectos, habiendo adquirido recientemente un ambicioso proyecto inmobiliario en Moscú, cuya pre-comercialización está prevista en el primer trimestre del ejercicio 2018.

NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Euros				Saldo al 31.12.2017
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Total Coste	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	-	-	-	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-	-	-

No se han producido ni inversiones ni retiros durante el ejercicio 2017. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

NOTA 7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				Saldo al 31.12.2017
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	-	-	-	329.901,25
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	(4.200.422,87)	-
Total Coste	4.541.257,28	-	-	(4.200.422,87)	340.834,41
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(279.981,70)	(3.014,27)	-	-	(282.995,97)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	-	-	(3.845,76)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total amortización	(283.827,46)	(3.014,27)	-	-	(286.841,73)
Deterioros	(612.647,38)	-	-	563.422,87	(49.224,51)



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Valor neto	3.644.782,44	(3.014,27)	-	(3.637.000,00)	4.768,17
-------------------	---------------------	-------------------	----------	-----------------------	-----------------

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

A 31 de diciembre de 2016 de había un activo del inmovilizado material, valorado en libros en 3.637 miles de euros, hipotecado en garantía de pasivos. No obstante, tras su traspaso al epígrafe de existencias en el ejercicio 2017, a 31 de diciembre de 2017 no hay activos hipotecados como garantía de pasivos.

Durante el ejercicio 2017, no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2017, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 328 miles de euros, no existen activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero y todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 31.12.2017
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total coste	50.063.953,75	-	(48.988.415,53)	-	-	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(7.129.953,68)	-	6.858.415,53	-	-	(271.538,15)
Valor neto	42.934.000,07	-	(42.130.000,00)	-	-	804.000,07

Las bajas registradas en el ejercicio 2017 traen causa en (i) la venta del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento, el 28 de marzo de 2017 y (ii) la venta el pasado 27 de julio por 3.150 miles de euros del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza. Con estas operaciones se ha obtenido una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de más de 15.022 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2016 que han sido ratificadas por ese mismo experto en fecha 26 de julio de 2017.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	545	0	8,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	159	0	12,00%	15,50%	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	0	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Total			804	0			

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 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2017 la composición de las existencias es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2017
Terrenos y solares	75.535.394,44
Obras terminadas	5.223,33
Anticipos a Proveedores	10.693,13
Saldo al 31 de diciembre	75.551.310,90

El epígrafe de “Terrenos y solares” incluye el valor contable de los terrenos propiedad del Grupo de Costa Rica y un solar sito en la provincia de Barcelona, por importe de 3.637 miles de euros, que ha sido reclasificado durante el ejercicio el epígrafe de “Inmovilizado Material”.

A 31 de diciembre de 2017 los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías. A continuación se desglosa el importe de esas garantías:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	31 de diciembre de 2017
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	75.535.394,44
Préstamos hipotecarios y otras garantías	24.171.159,19
Neto	51.364.235,25

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 de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2016 que han sido ratificadas por ese mismo experto en fecha 26 de julio de 2017 (dado que aún no se han recibido las correspondientes al ejercicio 2017) no se ha registrado ningún deterioro.

NOTA 10. EFECTIVO Y EQUIVALENTE, DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

A 31 de diciembre de 2017 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	92.110,49
Tesorería	1.677.741,22
Total	1.769.851,71

El saldo a 31 de diciembre de 2017 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos, no existiendo restricciones sobre el efectivo.

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se registran, principalmente, los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.

NOTA 11. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los “Activos financieros” a 31 de diciembre de 2017, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros	Activos Financieros Mantenidos para negociar	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	Total
	DIC 2017	DIC 2017	DIC 2017	DIC 2017
Otros Activos Financieros	0,00	34.626,54	0,00	34.626,54
Largo plazo / No corrientes	0,00	34.626,54	0,00	34.626,54
Instrumentos de patrimonio	180,33	0,00	0,00	180,33
Otros Activos Financieros	0,00	14.841,60	120,22	14.961,82
Corto plazo / Corrientes	180,33	14.841,60	120,22	15.142,15
Total Activo Financiero	180,33	49.468,14	120,22	49.768,69

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes están registradas las fianzas entregadas en el ejercicio 2017 por un importe de aproximadamente 33 miles de euros.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” corrientes figuran 15 miles de euros: 2 miles de euros por depósitos constituidos con terceros y 13 miles de euros de pagos por cuenta de la sociedad filial extinguida Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.

El desglose de los “Pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Euros	Débitos y partidas a pagar
	DIC 2017
Deudas con entidades de créditos	18.465.646,69
Otros Pasivos Financieros	25.879.638,59
Largo plazo / No corrientes	44.345.285,28
Deudas con entidades de créditos	15.575.734,01
Otros Pasivos Financieros	4.989.235,14
Corto plazo / Corrientes	20.564.969,15
Total Pasivo Financiero	64.910.254,43

Las principales evoluciones de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la Nota 11 siguiente.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluyen, principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 3.705 miles de euros, (ii) la financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año por importe de 16.497 miles de euros, (iii) 2.717 miles de euros de honorarios devengados por la Administración Concursal y (iv) 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 2.944 miles de euros.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En el epígrafe “*Otros pasivos financieros*” corrientes se incluye, básicamente, (i) la financiación obtenida de terceros en Costa Rica con vencimiento inferior a un año por importe de 3.085 miles de euros (ii) créditos concursales (privilegio general y especial) por importe de 472 miles de euros y (iii) el un crédito de 1.457 miles de euros derivado del contrato de mandato suscrito con Mercer Mergers O.Ü. que ha culminado con la ampliación de capital ejecutada el pasado 10 de enero de 2018 (contabilizado según lo establecido en la NIIF 2).

NOTA 12. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “*Existencias*”, se clasifican como corrientes con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo, en el momento en que existen condiciones que posibiliten al acreedor la solicitud de la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Euros	31 de diciembre de 2017
PASIVO NO CORRIENTE	18.465.647
Pólizas de crédito y préstamos	18.465.647
PASIVO CORRIENTE	15.575.734
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588.694
Préstamos Sindicados	10.987.040
Total Deudas con Entidades de Crédito	34.041.381

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.

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2017:



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	0	0	0	0	0	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	0	0	1.847	1.847	2.770	12.003	18.466
Préstamos Sindicados	10.987	0	0	0	0	0	10.987
Total	15.576	0	1.847	1.847	2.770	12.003	34.041

Por tanto, a 31 de diciembre de 2017 se encuentran vencidos créditos con entidades financieras por importe de 15.576 miles de euros. No obstante, como ha sido expuesto dicha deuda es concursal y calificada como privilegiada, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se 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, hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses, para los casos en que las operaciones no están incluidas dentro del Convenio de Acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO

13.1) Capital Social

Capital Social

En fecha 24 de febrero de 2017 se ejecutó la última ampliación de capital prevista en el Convenio de Acreedores una ampliación de capital mediante la compensación de los créditos concursales por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias.

En fecha 10 de enero de 2018, se ejecutó la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas de 27 de julio de 2017, por un importe nominal de 14.570 miles de euros y una prima de emisión de 43.710 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad. 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.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 29.549.352,73 euros, representado por 1.969.956.848 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es como sigue:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	247.454.965	24,78%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	18,10%
BANCO SANTANDER	126.213.149	12,64%
BANTIERRA	113.934.750	11,41%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	10,11%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,53%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,14%
FREE FLOAT	142.842.064	14,30%
	998.613.482	100%

No obstante, tras la ejecución de la ampliación de capital de 10 de enero anteriormente descrita, a la fecha la distribución del mismo es el 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%

13.2) Prima de Emisión

Durante el ejercicio 2017 se ha registrado una prima de emisión de 6.838 miles de euros, tal y como se ha indicado en el apartado 15.1) *Capital Social*, lo que hace que el importe de la prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 sea de 19.672 miles de euros.

Adicionalmente, y tal como se explica en el citado apartado 15.1) *Capital Social*, la ampliación de capital social elevada a público mediante escritura otorgada en fecha 10 de enero de 2018, e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 16 de enero de 2018, ha supuesto un aumento de la prima de emisión por importe de 43.710 miles de euros.

13.3) Reservas

Reserva legal

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

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 los Estados Financieros 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. A 31 de diciembre de 2016, la reserva no estaba dotada en su totalidad 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 2017 son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.

Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2017 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

13.4) Acciones Propias

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de diciembre de 2017.

13.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2017.

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 ejercicio 2017.

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 de existente en Costa Rica.

NOTA 14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2017 está formado íntegramente por:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.008.603,47	4.650.599,61
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	1.811.616,26
Total bruto	1.008.603,47	6.462.215,87

El saldo de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto básicamente por honorarios de la Administración Concursal que fueron objeto de aplazamiento, honorarios de abogados, honorarios de proveedores de servicios del proyecto de Costa Rica.

Por otro lado, a continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2017:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0,00	121.819,93
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0,00	47.573,93
Hacienda Pública Otros	76.853,52	512.651,22
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0,00	125.909,16
Organismos SS acreedores	0,00	9.406,26
H.P. Convenio Ordinario	770.853,33	0,00
H.P. Convenio Subordinado	146.117,75	0,00
H.P. Convenio Privilegado	0,00	3.472.955,88
D.F.B. Convenio Privilegado	0,00	48.213,37
Organismos SS Convenio Ordinario	2.575,73	0,00
Organismos SS Convenio Subordinado	733,45	0,00
Organismos SS Convenio Privilegado	0,00	0,00
Fogasa Convenio Ordinario	1.148,47	0,00
Fogasa Convenio Subordinado	10.321,22	0,00
Fogasa Convenio Privilegado	0,00	8.471,22
Fogasa Otros	0,00	838,24
Total Administraciones Públicas	1.008.603,47	4.347.839,21
Remuneraciones pendientes de pago	0,00	302.760,40
Anticipos de clientes	0,00	0,00
Total Otros Pasivos	1.008.603,47	4.650.599,61

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 por los importes cuyo vencimiento es superior a doce meses.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A continuación se detalla el movimiento de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en el ejercicio 2017:

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.004.149,04	11.122.647,78	8.337.488,25	11.297.138,79
Adiciones	625.072,38	1.847,43	666.660,79	618,43
Trasposos	0,00	0,00	0,00	(58.168,83)
Reversiones	0,00	(918.604,02)	0,00	(116.940,61)
Saldo final	9.629.221,42	10.205.891,19	9.004.149,04	11.122.647,78

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.

15.1) Adiciones

Las adiciones de 625 miles de euros registradas en el epígrafe “*Provisiones no corrientes*”, traen causa en el efecto financiero de los créditos concursales. Las registradas en “*Provisiones corrientes*” se corresponde a un litigio menor.

15.2) Trasposos

No se han producido trasposos en las provisiones durante el ejercicio 2017.

15.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “*Provisiones corrientes*” por importe de 919 miles de euros tienen su origen en (i) la regularización de saldos procedentes de las masas concursales por importe de 216 y (ii) la desaparición de la contingencia para la que fue creada por importe de 703 miles de euros.

15.4) Pagos

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado pagos de provisiones.

15.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017, se ha producido la salida del perímetro de la sociedad Lengua Persa Clásica que no ha supuesto efecto sobre los presentes estados financieros consolidados y la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. que ha supuesto una pérdida de 633 miles de euros en los presentes estados financieros.

15.6) Contingencias

A la fecha, las contingencias existentes son las mismas que las explicadas en la Nota 31 de las cuentas anuales del ejercicio 2016.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 16. 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.

16.1) Saldos por operaciones comerciales

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2017 no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

16.2) Saldos por operaciones de préstamo

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2017 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros
	31/12/2017
EL TAJADERON S.L. (*)	7.054
NYESA GOLF, S.L.U.	80
NYESA GLOBAL S.A.	30
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	5
NYESA INFANTES	11
GEONA PLUS S.L.	2
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11
GRUPO NYESA 21	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.COOP	1
Total préstamos concedidos	7.968

(*) En relación con este crédito que mantiene la Sociedad frente a El Tajaderón, S.A., con fecha 28 de noviembre de 2017 fue admitida a trámite demanda de juicio ordinario en reclamación de la indicada cantidad.

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2017.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Miles de euros	31/12/2017 Préstamo
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(2.944)
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	(1)
VILLALBA GOLF, S.A.	(35)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(14)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	(1.441)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	(306)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L. EN LIQ.	(49)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACIÓN	(675)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	(29)
SEQUO INVERSIONES, .S.L.	(745)
NALCAR 2002 S.L.	(1)
Total préstamos recibidos	(6.240)

Algunos préstamos (los no afectos por el convenio de acreedores) devengan intereses referenciados a tipos de mercado.

16.3) Transacciones con partes vinculadas

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

	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Miles de euros Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	121	0	45	20	187
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Contratos de gestión o colaboración	0	0	(109)	0	(109)
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Gastos e Ingresos	121	0	(63)	20	78
Acuerdos de financiación préstamos	0	0	0	0	0
Amortización y cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	0	0	0	0	0
Corto plazo / Corrientes	0	0	0	0	0

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado. 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 109 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a tres sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

16.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Miles de euros	31/12/2017 Afianzamiento préstamo
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	57.986
Total fianzamientos y garantías prestadas	57.986
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)
EL TAJADERON S.L.	(1.200)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)
Total fianzamientos y garantías recibidas	(114.611)

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

16.5) Retribuciones al órgano de Administración

En el ejercicio 2017 resulta de aplicación la política de remuneraciones fue aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2016. En su virtud, la remuneración devengada durante el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

	Euros 2017
Dietas del Consejo de Administración	136.033
Sueldo y otras remuneraciones	460.000
Total	596.033

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2017 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 que no sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración.

A la fecha, se encuentran pendientes de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016.

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 31 de diciembre de 2017, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

16.6) 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:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Juan Manuel Vallejo Montero

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

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.U.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

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. Carlos Eduardo Pinedo Torres

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



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA GENÉRICA, S.L.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Apoderado (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA GLOBAL, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

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.

AQUALDRE, S.L. (representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi)

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente a D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi:

Sociedad	Participación	Cargo
GAILUR TALDEA ERAIKUNTZAK, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
AGROEBRO, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
MUNGIA VALORES FINANCIEROS, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
BENALÚS REAL ESTATE, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
AQUALDRE, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
PROFINPER DE INVERSIONES, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
ULIBERRI, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
QUINTAS INVESTER, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
ONE GARBKETAK, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)

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.



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Valero Echegoyen Morer

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

Sociedad	Participación	Cargo
CLIMAGE, S.L.	100%	Administrador Único (cargo vigente)
FERNANDO PALACÍN, S.L.	51%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)

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%	-
SAYCA, S.L.	24%	-

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

D. Andrés Fornovi Herrero

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

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

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

D. Gabriel J. López Rodríguez

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



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 17. GANANCIAS POR ACCIÓN

17.1) Básicas

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

Euros	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	16.932.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482
Número medio de acciones ordinarias en circulación	998.613.482
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,02

17.2) Diluidas

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

Euros	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	16.932.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,02

NOTA 18. 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.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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:

	Miles de euros
Ejercicio 2008	1.641
Ejercicio 2009	7.482
Ejercicio 2010	2.428
Ejercicio 2011	197.201
Ejercicio 2012	16.093
Ejercicio 2013	11.224
Ejercicio 2015	724
Total	236.793

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	192.107
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Total	213.035

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

NOTA 19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS Y OTROS RESULTADOS

A continuación se muestra la composición del "Resultado antes de impuestos" a 31 de diciembre de 2017:



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	dic-17
+ Importe neto de la cifra de negocio	676.523
+/- Otros ingresos de la explotación	1.037.122
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	1.713.646
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	0
- Aprovisionamientos	0
- Gastos de personal	(931.686)
+/- Otros gastos de explotación	(2.693.128)
- Dotación a la amortización	(3.014)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.200.355
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones de E ^a consolidadas	(632.698)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0
+/- Otros resultados	2.323.867
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(736.305)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	977.340
+ Ingresos financieros	21.300.169
- Gastos financieros	(5.666.394)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0
+/- Diferencias de cambio	(30.037)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	358.044
= RESULTADO FINANCIERO	15.961.782
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	0
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	16.939.122

A continuación se desglosa el epígrafe "Otros resultados", partida más significativa del Resultado de Explotación 31 de diciembre de 2017.

Miles de euros	31.12.2017
Ingresos:	
Regularización saldos	254
Exceso provisión responsabilidades	780
Acuerdos pago anticipado Convenio Acreedores	57
Opción Compra Terreno de Rubí	1.800
Extraordinario operación venta Hotel Macarena Servilla	200
Otros	5
Total ingresos	3.097
Gastos:	
Sanciones varias y recargos	(125)
Reversión provisiones	0
Regularizaciones saldos	(646)
Otros	(1)
Total gastos	(773)
Otros resultados	2.324

Durante el ejercicio 2017 las partidas más relevantes registradas han sido: (i) el cobro de 1.800 miles de euros en concepto de arras penitenciales como consecuencia del desistimiento de la parte compradora de un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona, (ii) los ingresos derivados de la compensación recibida de Melià Hotels



Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

International como consecuencia del déficit detectado en el inventario de mobiliario realizado para el cambio de operador, por importe de 200 miles de euros y (iii) las reversiones de provisiones por importe de 780 miles de euros por la desaparición de las contingencias por las que habían sido dotadas. En cuanto a los gastos la partida más importante son las regularizaciones de saldos concursales por importe de 646 miles de euros.

A continuación se muestra el detalle del Resultado Financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Miles de euros	dic-17
Entidades financieras	(371)
Partes vinculadas	(127)
Terceros	(2.791)
Efecto espera ordinarios	(2.038)
Efecto espera subordinados	(329)
Efecto espera privilegiados y masa	(6)
Otros	(5)
Total Gastos Financieros	(5.666)
Quita financiera Créditos Ordinarios	1.437
Quita financiera Créditos Subordinados	12.823
Quita financiera Venta Activos	3.252
Espera financiera Créditos Ordinarios	251
Espera financiera Créditos Subordinados	3.477
Otros	60
Total Ingresos Financieros	21.300
Diferencias de cambio	(30)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos Financieros	358
TOTAL RESULTADO FINANCIERO	15.962

Los “Ingresos Financieros” surgen principalmente consecuencia de lo previsto en el Convenio de Acreedores, puesto que, en base a lo indicado en la Nota 11.1, sobre la 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 en los presentes estados financieros unos ingresos financieros de 21.300 miles de euros.

Como se puede observar en el cuadro anterior, en el ejercicio 2017 el “Gasto financiero” ha aumentado con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior debido principalmente a la mayor financiación conseguida para los proyectos del grupo en Costa Rica y por el efecto financiero de los nuevos acreedores que aceptaron las condiciones de quita y espera del convenio de acreedores de Nyesa Valores Corporación S.A.

NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN

20.1) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su Grupo

Los honorarios devengados por BDO Auditores, S.L. correspondientes a los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 54 miles de euros.



*Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

20.2) Número promedio de empleados del Grupo por categoría y sexo

Número de personas	2017		Total
	Mujeres	Hombres	
Dirección y adjuntos a dirección	0	2	2
Responsable de departamento	1	1	2
Técnicos	2	2	4
Auxiliares	2	0	2
Total	5	5	10

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 2017 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, son los siguientes:

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