



---

## DECLARACIÓN INTERMEDIA

---

### 1. Aspectos de general interés

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad) ha cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2017 con un resultado neto positivo de 19.526 miles de euros, frente a los 12.542 miles de euros de beneficio obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. En relación con el Grupo del que la Sociedad es dominante (grupo Nyesa) ha cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2017 con un resultado neto positivo de 21.908 miles de euros, frente a los 11.132 miles de euros de beneficio obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El Patrimonio Neto de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 se sitúa en 7.915 miles de euros positivos, 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 desequilibrio patrimonial en la que ha estado inmersa la Sociedad desde el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

El Patrimonio Neto del Grupo a 30 de septiembre de 2017 es negativo en 7.121 miles de euros frente a los 33.579 miles de euros negativos del balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. No obstante, tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas del 27 de julio de 2017, el patrimonio neto del grupo atribuido a la sociedad dominante será positivo en 37.441 miles de euros.

### 2. Hechos y operaciones significativos

Los hechos más relevantes acontecidos durante los tres primeros trimestres 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 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).

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 supuso un 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 de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 250217) por un importe total de 39.030 miles de euros y se cancelaba totalmente la deuda hipotecaria que recaía sobre este inmueble por importe de 38.430 miles de euros. Con esta operación se obtuvo un beneficio de 9 millones de euros que ha supuesto una mejora de más de 11 millones del patrimonio neto del Grupo.
- 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.
- 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.

Tras el cumplimiento de todos los hitos y condicionantes previstos en el Contrato de Inversión, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 27 de julio, aprobó el aumento de capital previsto en el citado Contrato de Inversión. A fecha de formulación del presente informe, su ejecución tan sólo está supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad.



- 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 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las mismas con fecha 28 de abril de 2017.
- En fecha 27 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó, entre otros acuerdos, el informe de gestión y Cuentas Anuales individuales de la Compañía Nyesa Valores Corporación, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, el Informe de Gestión y Cuentas Anuales consolidadas atribuibles a la sociedad dominante, correspondientes al ejercicio 2016 así como la actuación del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.
- 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. Esta operación ha supuesto una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo por un total de 3.912 miles de euros.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 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. La ejecución de esta ampliación de capital, que trae causa en el mencionado contrato de inversión, quedó supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A.
- En la citada Junta General Extraordinaria de accionistas de 27 de julio de 2017, se aprobó igualmente la designación como consejeros de la Sociedad a Doña María Jesús Ibáñez Fernández, Doña Elena Ivanova, Don Carmelo Lacaci de la Peña y Don Andrés Fornovi Herrero. No obstante lo anterior, D. Carmelo Lacaci de la Peña y Dña. Elena Ivanova comunicaron a la Sociedad con posterioridad la imposibilidad de aceptar tales cargos de consejeros como consecuencia de incompatibilidades profesionales.
- En fecha 6 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración designó consejero por cooptación a D. Gabriel J. López Soriano cubrir la vacante dejada por la no aceptación de D. Carmelo Lacaci de la Peña.
- En fecha 13 de septiembre de 2017 el Juzgado Mercantil Nº 1 de Zaragoza ha emitido un auto declarando íntegramente cumplido el convenio de acreedores de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. De conformidad con los plazos procesales (artículo 141 Ley Concursal) se espera que en los próximos días se dicte el auto de conclusión del concurso.
- En fecha 28 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración de la sociedad procedió a formular los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados al 30 de junio de



2017 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017.

### 3. Principales Magnitudes

Durante el periodo 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 los principales datos económicos del Grupo hasta el tercer trimestre del ejercicio 2017:

| CUENTA DE RESULTADOS (euros) | 30.09.17   | 30.09.16   | % Var '17 - '16 |
|------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Resultado de la Explotación  | 4.290.267  | 786.102    | 445,76%         |
| Resultado Financiero         | 17.624.726 | 10.346.096 | 70,35%          |
| Resultado Neto               | 21.908.152 | 11.132.198 | 96,80%          |

Las variaciones más significativas en cuanto a la cuenta de resultado serían:

- La mejora del "Resultado de la explotación" respecto al mismo período de 2016 principalmente por las operaciones siguientes: (i) 1.800 miles de euros por el desistimiento de un tercero de ejercer el derecho de compra de un terreno en la provincia de Barcelona lo que supuso que la Sociedad hiciera suyas las arras penitenciales por dicho importe y (ii) la operación de venta del Hotel Macarena de Sevilla ha supuesto en el tercer trimestre de 2017 un resultado por su enajenación de 1.150 miles de euros.

Por contra, cabe destacar que el "Importe neto de la cifra de negocios" se ha visto reducido en un 61,73% como consecuencia de dejar de ingresar las rentas procedentes del Hotel Macarena de Sevilla y del Hotel GIT ciudad de Zaragoza, desde marzo y julio de 2017, respectivamente.

- En cuanto al "Resultado financiero" a 30 de septiembre de 2017 recoge, básicamente, el resultado extraordinario obtenido por la aplicación de 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 la deuda de aquéllos acreedores que no optaron por la capitalización de su crédito en la ampliación de capital de 24 de febrero de 2017, esto es, 20.372 miles de euros, se aplicaron los efectos del Convenio de acreedores lo que supuso un resultado extraordinario de 17.609 miles de euros.

| BALANCE DE SITUACION (euros)          | 30.09.17          | 31.12.2016         | % Var '17 - '16 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| Total activo no corriente             | 843.675           | 46.646.293         | -98,19%         |
| Total activo corriente                | 78.688.190        | 79.024.166         | -0,43%          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                   | <b>79.531.865</b> | <b>125.670.459</b> | <b>-36,71%</b>  |
| Patrimonio neto                       | -7.121.490        | -33.578.878        | 78,79%          |
| Total pasivo no corriente             | 38.003.167        | 90.561.022         | -58,04%         |
| Total pasivo corriente                | 48.650.188        | 68.688.315         | -29,17%         |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b> | <b>79.531.865</b> | <b>125.670.459</b> | <b>-36,71%</b>  |



Las variaciones más significativas en cuanto al balance de situación serían:

- La importante disminución del *“Activo no corriente”* y del *“Pasivo no corriente”* se debe, principalmente, a las bajas por las ventas del Hotel Macarena de Sevilla y del Hotel GIT ciudad de Zaragoza, tanto de los activos como de la deuda asociada a los mismos.
- En cuanto al *“Pasivo corriente”* Su disminución se debe a principalmente a la baja de los créditos por importe de 27.872 miles de euros de aquéllos acreedores que optaron por la capitalización de su crédito (por importe de 7.500 miles de euros) en la primera Junta General Ordinaria celebrada transcurridos 18 meses desde la firmeza de la Sentencia que aprobaba el Convenio, así como a la reclasificación del resto (20.372 miles de euros) al epígrafe de *“Otros pasivos financieros no corrientes”* tras la aplicación de la correspondiente quita y espera.