



---

## DECLARACIÓN INTERMEDIA

---

Nyesa Valores Corporación, S.A. es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, Orense, nº 18, que fue constituida en 1950 y cuyas acciones cotizan en Bolsa desde el año 1989.

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

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 74 empleados.

### 1. Evolución del negocio

El Plan de Viabilidad presentado por el Grupo para los ejercicios 2018 y 2019, preveía como hito imprescindible el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, que se ha cumplido en fecha 22 de enero de 2018.

En este entorno, el Grupo se encuentra en un proceso de consolidación y lanzamiento de nuevos negocios en relación con sus tres áreas de actividad: inmobiliaria, patrimonial e internacional.

#### Área Inmobiliaria

La actual tendencia al alza del mercado inmobiliario español, donde se espera que la demanda de viviendas para el 2018 va a crecer hasta al umbral de las 500.000 viviendas, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación, la reducción del stock de viviendas actuales y el fuerte crecimiento de los visados de obra nueva, hace que se pueda ser optimista para el año 2018 y vislumbrar una recuperación progresiva de la actividad durante los próximos años.

En este entorno, y aprovechando la dilatada experiencia del Grupo en la promoción inmobiliaria (ha gestionado más de 6,9 millones de m<sup>2</sup> de suelo bruto para la construcción de más de 6.000 viviendas y ha promocionado más de 3.000 unidades residenciales a lo largo de todo el territorio nacional), en la actualidad se están analizando diversas operaciones corporativas que permitan el lanzamiento de un Plan Estratégico de promoción de vivienda en España.

Adicionalmente, el Grupo sigue desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios, iniciada durante la crisis del sector, que le reporta ingresos recurrentes provenientes de la gestión y comercialización de activos de terceros.

#### Área Patrimonial

El Área Patrimonial ha sido clave en el desarrollo histórico del Grupo, habiendo llegado a tener en propiedad una importante cartera de hoteles, residencias, centros comerciales y centros de negocio, así como importantes acuerdos con operadores de prestigio en el mercado terciario como Meliá Hotels International, Intercontinental Hotels and Resort, Accor Hotels o Mapfre.



A este respecto, si bien en el ejercicio 2017 se vendieron los dos últimos hoteles propiedad del Grupo, mejorando el patrimonio neto del Grupo en más de 15 millones de euros, en la actualidad se está trabajando activamente en la búsqueda de nuevas operaciones que permitan incorporar activos patrimonialistas al Grupo que refuercen su patrimonio y le generen rentas recurrentes.

A este respecto, en fecha 12 de marzo de 2018, Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió con la sociedad Brickstock Socimi, S.A. un contrato de inversión del que también son parte sus accionistas mayoritarios, Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Aqualdre S.L, Fanumceo, S.L, el Sr. Alexander Samodurov, y que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en Nyesa Valores Corporación, S.A. a suscribir íntegramente por Brickstock Socimi, S.A. mediante la aportación del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Liber Iudiciorum, S.L. y Desarrollos Comerciales Planet, S.L. propietarias de los siguientes activos:

- Liber Iudiciorum, S.L.: un local de 6.971 m2 en el Centro Comercial Gorbeia Multicines (Vitoria) y otro de 4.797 m2 en el Centro Comercial Parque Rivas (Madrid).
- Desarrollos Comerciales Planet, S.L.: 2.453 m2 de locales comerciales y terrazas en Corralejo (Fuerteventura), un local comercial en la calle Sardenya (Barcelona) y suelo urbano finalista en Madrid y Santa Olalla (Toledo) para la construcción de viviendas.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión), si bien está condicionada a (i) que Nyesa Valores Corporación, S.A. considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre las sociedades Liber Iudiciorum S.L y Desarrollos Comerciales Plainet, S.L., y a (ii) que Brickstock Socimi, S.A. acepte la valoración de la aportación a realizar, partiendo de una valoración preliminar de más de 17 millones de euros aportada por el Inversor.

En la actualidad, se está en proceso de Due Diligence de las sociedades Liber Iudiciorum, S.L. y Desarrollos Comerciales Planet, S.L. y de los activos de su propiedad.

#### Área Internacional

El Grupo sigue apostando fuertemente por su desarrollo internacional y, en este entorno, en fecha 16 de enero de 2018 culminó la operación corporativa que ha supuesto la incorporación de un importante proyecto inmobiliario en Moscú.

En consecuencia, en la actualidad cuenta con los siguientes proyectos inmobiliarios internacionales:

- **Narva Loft**

Proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios situados sobre un terreno de más de 53 mil m<sup>2</sup> de superficie edificable en Moscú, del que el Grupo tienen una participación mayoritaria del 98,12%, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más de 132.000 miles de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90.000 miles de euros.

El plan de rehabilitación proyectado conlleva la transformación del actual complejo de edificios en los siguientes edificios:



- Un complejo de 420 unidades de apartamentos para la venta.
- Un edificio de oficinas de aproximadamente 2.000 metros cuadrados.
- Un hotel de cuatro estrellas y 80 habitaciones.
- 2.000 metros cuadrados de edificabilidad comercial.
- 360 plazas de aparcamiento.

Todos los edificios proyectados conformarán un conjunto arquitectónico único de estilo londinense que conformarán un recinto vigilado, con numerosos espacios comunes, zonas infantiles, jardines acogedores y espaciosos patios.

Durante la última semana de marzo de 2018 se inició la comercialización de un primer edificio con 30 apartamentos y 5 locales comerciales. A este respecto, la contrastada actual necesidad de unidades habitables en el mercado moscovita hace que las perspectivas para la venta del proyecto sean positivas.

Adicionalmente, se está en negociación con varios operadores hoteleros para cerrar un contrato de gestión del Hotel que forma parte del complejo.

- **Resort La Roca**

Proyecto sobre parcela de 240 hectáreas de extensión, que dará lugar al desarrollo de uno de los mejores complejos turísticos de Costa Rica, orientado tanto al mercado local como al internacional, junto con el desarrollo de, al menos, 2 hoteles de lujo y el desarrollo residencial de hasta 4.000 unidades, así como el desarrollo zonas de ocio y comerciales.

- **Finca La Playa**

Proyecto sobre parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 26.035 m<sup>2</sup> en la que se prevén dos desarrollos independientes. Por un lado, un desarrollo residencial para 152 unidades en dos fases de 76 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 130 habitaciones.

Si bien el Plan de Negocio del Grupo contemplaba la desinversión del Proyecto Finca La Playa, sin descartar esta se está trabajando con diferentes operadores hoteleros al efecto de analizar una operación para el desarrollo del proyecto hotelero.

## 2. Magnitudes Financieras

### Balance de situación consolidado

(Datos en euros)	31.03.2018	31.12.2017	% variación
Inmovilizado material	3.991	4.768	-16%
Inversiones inmobiliarias	832.000	832.000	0%
Activos financieros no corrientes	54.867	34.627	58%
Activos por impuestos diferidos	109	109	0%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>890.967</b>	<b>871.504</b>	<b>2%</b>
Existencias	135.199.478	75.529.311	79%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	107.813	92.110	17%
Otros activos financieros corrientes	32.799	15.142	117%
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	33.429	17.315	93%
Otros activos corrientes	167.618	27.031	520%
Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	3.834.507	1.677.741	129%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>139.375.643</b>	<b>77.358.651</b>	<b>80%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>140.266.611</b>	<b>78.230.155</b>	<b>79%</b>
Capital	30.203.305	14.979.202	102%
Prima de Emisión	65.278.647	19.671.734	232%
Reservas	(72.268.160)	(82.069.385)	12%
Ganancias acumuladas	4.614.648	31.889.468	-86%
<i>De ejercicios anteriores</i>	<i>16.938.281</i>	<i>14.951.186</i>	13%
<i>Del ejercicio</i>	<i>(12.323.633)</i>	<i>16.938.281</i>	-173%
Otros ajustes por valoración	7.041.223	1.542.949	356%
<b>PATRIMONIO NETO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>34.869.664</b>	<b>(13.986.032)</b>	349%
Intereses minoritarios	909.201	0	100%
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>35.778.865</b>	<b>(13.986.032)</b>	<b>356%</b>
Deudas con entidades de crédito	18.940.598	18.465.647	3%
Otros pasivos financieros	10.046.570	25.879.639	-61%
Provisiones	9.805.982	9.629.221	2%
Otros pasivos no corrientes	12.980.508	1.008.603	1187%
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>51.773.659</b>	<b>54.983.110</b>	<b>-6%</b>
Deudas con entidades de crédito	15.547.985	15.575.734	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.865.616	1.811.616	3%
Otros pasivos financieros	20.773.365	4.989.235	316%
Provisiones	10.205.740	10.205.891	0%
Otros pasivos corrientes	4.321.380	4.650.600	-7%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>52.714.086</b>	<b>37.233.076</b>	<b>42%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>140.266.611</b>	<b>78.230.155</b>	<b>79%</b>

#### Activo

Destaca el aumento del epígrafe de Existencias por un importe superior a 59 millones de euros, como consecuencia de la incorporación del proyecto inmobiliario Narva Loft.

#### Pasivo

A 31 de marzo de 2018 el Patrimonio Neto del Grupo Nyesa asciende a 35.779 miles de euros frente a los 13.986 miles de euros negativos del ejercicio 2017. Se supera por tanto el desequilibrio patrimonial que venía arrastrando el Grupo desde el ejercicio 2011.



- **Capital y Prima de emisión**

Durante el primer trimestre del ejercicio 2018 se han ejecutado dos ampliaciones de capital:

- En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura notarial relativa al aumento de capital de Nyesa Valores Corporación, S.A. mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un importe total de emisión 58.281 miles de euros (14.570 miles de euros de capital y 43.711 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia, se emitieron un total de 971.343.366 acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,06 euros/acción.
- En fecha 19 de marzo de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura notarial relativa al aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de Nyesa Valores Corporación, S.A. mediante aportación dineraria, a suscribir íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 2.550 miles de euros (654 miles de euros de capital y 1.896 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia se emitieron un total de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,0585 euros/acción.

Cabe recordar que en virtud del contrato de línea de capital suscrito entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y la firma internacional GEM Capital SAS, la primera tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022. El Plan de Viabilidad presentado por el Grupo para los ejercicios 2018 y 2019, contemplaba realizar disposiciones con cargo a esta Línea de Capital por importe de 4.000 miles de euros en el ejercicio 2018. A la fecha de presentación de la información financiera ya se han realizado disposiciones por importe de 3.840 miles de euros (si bien la segunda ampliación de capital se ha realizado tras el cierre de la información financiera sobre la que ahora se informa).

Como consecuencia de las descritas ampliaciones el capital social del Grupo se ha visto aumentado en 15.224 miles de euros, por lo que, a 31 de marzo de 2018 ascendía a 30.203 miles de euros, representado por 2.013.553.681 acciones.

- **Resultado del ejercicio**

El resultado negativo de 12.324 miles de euros a 31 de marzo de 2018, se debe principalmente a que, siguiendo un criterio de prudencia, se ha provisionado el 100% del *"Fondo de comercio"* surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. (NIIF 3. Combinaciones de Negocio).

El *"Fondo de comercio"* ha surgido como consecuencia del registro en el epígrafe *"Otros pasivos no corrientes"* del efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de las acciones de Marma, S.A.

En aplicación de la mencionada normativa contable, el deterioro del “Fondo de comercio”, por importe de 10.829 miles de euros, se ha registrado en el epígrafe “Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de marzo de 2018, lo que provoca el abultado resultado negativo a 31 de marzo de 2018. No obstante, cabe destacar que, conforme a lo establecido por la NIIF 3, estas estimaciones iniciales tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener.

- Pasivos

- Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes

Durante el primer trimestre del ejercicio 2018 se ha reclasificado de “Otros pasivos no corrientes” a “Otros pasivos corrientes” parte de los préstamos recibidos en una sociedad de Costa Rica, por importe de 14.561 miles de euros, como consecuencia de su vencimiento en el mes de enero de 2019.

- Otros pasivos no corrientes

De acuerdo con lo previsto en la NIIF 3 en la contabilización de la incorporación de las acciones de Marma, S.A. se ha registrado como “Otros pasivos no corrientes” el efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de los activos adquiridos, por importe de 11.955 miles de euros.

### Resultado de la actividad

(Datos en euros)	31.03.2018	31.03.2017	% variación
Ingresos de la Explotación	463.368	650.163	-29%
Otros resultados	817.493	3.119.177	-74%
Gastos de personal	(424.693)	(183.726)	131%
Otros gastos de explotación	(1.005.871)	(278.594)	261%
<b>Total</b>	<b>(149.704)</b>	<b>3.307.020</b>	<b>-105%</b>

- Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación a 31 de marzo de 2017 estaban formados, principalmente, por las rentas obtenidas de los contratos de alquiler del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza y el Hotel Macarena de Sevilla, ambos vendidos durante el año 2017.

A 31 de marzo de 2018, los ingresos de explotación los conforman, principalmente, las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A. y que, tras la ya iniciada comercialización se espera aumenten exponencialmente en los próximos meses.

- Otros resultados

La diferencia en el comparativo en este epígrafe se debe a la inclusión en el ejercicio 2017 de dos operaciones de carácter extraordinario, el cobro de unas arras por 1.800 miles de euros y una quita por importe de 1.150 miles de euros relacionada con la venta del Hotel Macarena.

- **Gastos de personal**

Los gastos de personal del Grupo se han mantenido estables durante el primer trimestre del ejercicio 2018. El aumento en este epígrafe trae causa en la incorporación del personal de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. A este respecto, si bien es necesaria una importante estructura para la gestión de los activos del proyecto de rehabilitación así como para su desarrollo, se está llevando un exhaustivo estudio para racionalizar, en la medida de lo posible, el gasto de personal del proyecto Narva Loft.

- **Otros gastos de explotación**

El aumento del epígrafe “Otros gastos de explotación”, en comparación al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2017, se debe a todos los gastos extraordinarios incurridos tanto en el expediente de solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., como en la operación corporativa que ha culminado en la integración de la sociedad Marma, S.A. en el Grupo Nyesa.

### Resultado financiero

(Datos en euros)	31.03.2018	31.03.2017	% variación
Ingresos financieros	2	17.609.027	-100%
Gastos financieros	(1.338.283)	(1.375.653)	3%
Diferencias de cambio	0	(3.379)	100%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.338.281)</b>	<b>16.229.995</b>	<b>-108%</b>

En el epígrafe “Gastos financieros” a 31 de marzo de 2018 se ha registrado el gasto por los intereses de los préstamos de Costa Rica y el derivado de la actualización de la espera prevista en el Convenio de Acreedores de la Sociedad, por importe de 1.338 miles de euros, frente al 1.377 miles de euros registrado en el ejercicio anterior.

En relación con los “Ingresos financieros”, a 31 de marzo de 2017 se registró, el resultado extraordinario obtenido como consecuencia de la ampliación de capital por capitalización de créditos concursales ejecutada 24 de febrero de 2017, por importe de 17.609 miles de euros. De ahí la enorme diferencia en el comparativo que hace que, en cuanto que ingreso extraordinario, no sean comparables.

### 3. NYESA en Bolsa

#### Cotización

En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad tras haber estado suspendida la cotización desde el 29 de septiembre de 2011. Tal y como se anunció en el expediente de levantamiento de la suspensión, el largo periodo de tiempo de suspensión de la cotización, así como el levantamiento de la cotización al precio del último día de cotización, 0,17 euros/acción, provocó una gran volatilidad de precios los primeros días de cotización. Se confía en que la evolución y cumplimiento del Plan de Negocio se materialice en un progresivo aumento del valor de cotización de la acción.

Por lo que se refiere a la liquidez del valor, el número de acciones negociadas entre el 22 de enero y marzo de 2018 ha ascendido a 1.580 millones de títulos con una contratación efectiva de 107 millones de euros.

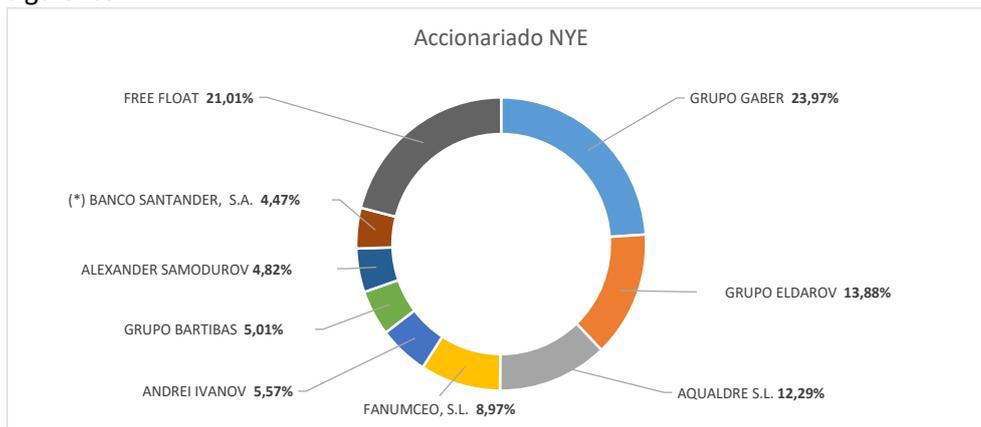
Nyesa Valores Corporación, S.A., no tiene conocimiento de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad, fuera de mercado representativas de un porcentaje relevante de su capital social.

A 31 de marzo de 2018 el capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. ascendía a 30.203 miles de euros, representado por 2.013.553.681 acciones que cotizan en el mercado continuo español con el *ticker* NYE.

### Accionariado

En el primer trimestre del año se ha producido un importante cambio en la estructura de accionistas significativos del Grupo como consecuencia de la ampliación de capital no dineraria suscrita mediante la aportación de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A.

A fecha 31 de marzo de 2018, según consta en la CNMV, la estructura de accionistas es la siguiente:



(\*) En fecha 2 de abril de 2018, según consta en la CNMV Banco Santander, S.A. es titular de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. representativas de un 2,939% de su capital social.

### Composición del Consejo de Administración y cambio de domicilio

En fecha 6 de marzo de 2018 se incorporó al Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. D. Josu Miren Garmendia Goicoechea, como representante persona física del consejero Aqualdre, S.L. La incorporación de D. Josu Miren Garmendia Goicoechea en el Consejo de Administración se justifica en su dilatada experiencia en el mercado inmobiliario español que va a ser una de las áreas en la que la Sociedad va a apostar fuertemente durante el ejercicio 2018.

Nyesa Valores Corporación, S.A ha trasladado su domicilio de Zaragoza a Madrid, Calle Orense, 18, 3ªA.