



**DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA**  
**2º Semestre de 2018**





**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados de Situación Financiera Intermedia  
Resumida Consolidada e Informe de  
Gestión Consolidado correspondiente al  
ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2018.



## **NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

### **ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**

Estados de Situación Financiera Intermedia Consolidada al 31 de diciembre de 2018.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

### **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO**



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**



<b>ÍNDICE</b>	<b>Pág.</b>
<b><i>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA .....</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>CUENTA DE RESULTADOS .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES .....</i></b>	<b><i>8</i></b>
<b><i>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO .....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>NOTAS EXPLICATIVAS.....</i></b>	<b><i>11</i></b>
<b><i>INFORME DE GESTIÓN</i></b>	



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017.**

(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
I. Inmovilizado material	5	2.394,65	4.768,18
II. Inversiones inmobiliarias	6	832.000,07	832.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	9	59.427,55	34.626,54
VI. Inversiones aplicando el método de la participación		-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos		288.115,86	108,94
IX. Otros activos no corrientes		-	-
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.181.938,13</b>	<b>871.503,73</b>
II, Existencias	7	86.054.983,21	75.529.310,90
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.143.432,45	92.110,49
III. Otros activos financieros corrientes	9	15.014,44	15.142,15
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		150.103,11	17.314,90
V. Otros activos corrientes	9	783.246,15	27.031,24
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	8	1.985.225,93	1.677.740,22
<b>Subtotal activos corrientes</b>		<b>90.132.005,29</b>	<b>77.358.650,90</b>
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8	-	-
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>90.132.005,29</b>	<b>77.358.650,90</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>91.313.943,42</b>	<b>78.230.154,63</b>

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017.**

(Expresados en euros)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
I. Capital	11.1	31.826.358,40	14.979.202,23
II. Prima de Emisión	11.2	67.070.855,06	19.671.733,59
III. Reservas	11.3	(50.502.128,62)	(82.069.384,80)
IV. Ganancias acumuladas	11.3	(52.033.303,77)	31.883.467,89
1. De ejercicios anteriores		-	14.951.186,46
2. Del ejercicio		(52.033.303,77)	16.938.281,43
V. Menos: Valores propios		-	-
VII. Otros ajustes por valoración	11.5	7.011.399,78	1.542.949,23
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>1.123.605,46</b>	<b>(13.986.031,86)</b>
X. Intereses minoritarios	11.6	905.015,15	-
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.028.620,61</b>	<b>(13.986.031,86)</b>
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	10	17.275.931,03	18.465.646,69
III. Otros pasivos financieros	9	10.841.927,63	25.879.637,70
IV. Pasivos por impuestos diferidos		12.075.071,00	-
V. Provisiones	13	9.224.930,01	9.629.221,42
VI. Otros pasivos no corrientes	12	946.824,63	1.008.603,47
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>50.364.684,30</b>	<b>54.983.109,28</b>
I. Derivados Pasivos		-	-
III. Deudas con entidades de crédito	10	18.146.680,26	15.575.734,01
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	4.989.375,94	1.811.616,26
V. Otros pasivos financieros	9	303.677,07	4.989.235,14
VII. Provisiones	13	11.178.505,20	10.205.891,19
VIII			
· Otros pasivos corrientes	9	4.302.400,04	4.650.599,61
<b>Subtotal, pasivos corrientes</b>		<b>38.920.638,51</b>	<b>37.233.076,21</b>
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>38.920.638,51</b>	<b>37.233.076,21</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>		<b>91.313.943,42</b>	<b>78.230.153,63</b>

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

	<b>NOTAS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
+ Importe neto de la cifra de negocio		22.183.002,64	676.523,24
+/- Otros ingresos de la explotación		138.600,30	1.037.122,44
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>22.321.602,94</b>	<b>1.713.645,68</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso		(27.133.580,63)	-
- Aprovisionamientos		(28.056.792,80)	-
- Gastos de personal		(1.752.429,93)	(931.685,98)
+/- Otros gastos de explotación	17	(1.304.201,91)	(2.693.128,02)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(55.211,60)	(3.014,27)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(10.789.990,09)	1.206.354,54
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	-	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas		-	(632.698,13)
+/- Otros resultados		160.733,57	2.323.866,53
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>(68.931.473,38)</b>	<b>(730.305,33)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(46.609.870,44)</b>	<b>983.340,35</b>
+ Ingresos financieros	17	22.613,69	21.300.168,71
- Gastos financieros	17	(5.457.077,29)	(5.666.394,03)
+/- Diferencias de cambio	17	-	(30.036,54)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17	67.099,55	358.044,06
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(5.367.364,05)</b>	<b>15.961.782,20</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(51.977.234,50)</b>	<b>16.945.122,55</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	16	(60.237,59)	(6.841,12)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(52.037.472,08)</b>	<b>16.938.281,43</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(52.037.472,08)</b>	<b>16.938.281,43</b>
+/- Intereses minoritarios	11.6	4.168,31	-
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>		<b>(52.033.303,77)</b>	<b>16.938.281,43</b>

**Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados**





**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>		<b>(52.037.472,08)</b>	<b>16.938.281,43</b>
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:</b>		<b>3.218.875,16</b>	<b>(5.149.925,42)</b>
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles		-	-
2. Por valoración de instrumentos financieros		-	-
3. Por coberturas de flujos de efectivos		-	-
4. Diferencias de conversión		3.218.875,16	(5.149.925,42)
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>(48.818.596,92)</b>	<b>11.788.356,01</b>
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(48.814.428,61)	11.788.356,01
b) Atribuidos a intereses minoritarios		4.168,31	-

***Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados***



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						
Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2017	14.317.437,52	12.833.498,29	(67.422.689,31)	6.692.874,63	-	(33.578.878,87)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	16.938.281,27	(5.149.925,40)	-	11.788.355,87
II. Operaciones con socios y propietarios	661.764,71	6.838.235,30	-	-	-	7.500.000,01
Aumentos / (Reducciones) de capital	661.764,71	6.838.235,30	-	-	-	7.500.000,01
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	304.491,13	-	-	304.491,13
Otras variaciones	-	-	304.491,13	-	-	304.491,13
Saldo al 31 de diciembre de 2017	14.979.202,23	19.671.733,59	(50.179.916,91)	1.542.949,23	-	(13.986.031,86)
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						
Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2018	14.979.202,23	19.671.733,59	(50.179.916,91)	1.542.949,23	-	(13.986.031,86)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(52.033.303,77)	3.218.875,16	4.168,31	(48.810.260,29)
II. Operaciones con socios y propietarios	16.847.156,17	47.399.122,47	-	-	900.846,84	65.147.124,48
Aumentos / (Reducciones) de capital	16.847.156,17	47.399.122,47	-	-	900.846,84	65.147.124,48
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(322.213,71)	-	-	(322.213,71)
Otras variaciones	-	-	(322.213,71)	-	-	(322.213,71)
Saldo al 30 de diciembre de 2018	31.826.358,40	67.070.855,06	(102.535.434,39)	4.761.824,39	905.015,15	2.028.620,61

**Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados**



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas</b>		<b>(51.977.234,50)</b>	<b>16.945.122,55</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>			
Dotación a la amortización	4 y 5	55.211,60	3.014,27
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		-	(1.206.354,54)
Ingresos financieros (-)	17	(22.613,69)	(21.300.168,71)
Gastos financieros (+)	17	5.457.077,29	5.666.394,03
Aplicación provisiones		-	-
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	17	10.789.990,09	(779.854,35)
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):		-	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		-	-
Otras partidas no monetarias		-	(160.904,82)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(6.841,12)
<b>Cambios en el capital circulante-</b>			
<b>Variación en:</b>			
Existencias	7	(38.147.173,05)	1.178.390,72
Cuentas por cobrar	8	(1.051.322,45)	(90.112,74)
Otros activos corrientes	9	(888.876,70)	-
Cuentas por pagar	9	(13.851.236,28)	(568.540,66)
Otros pasivos corrientes		-	(1.883.418,63)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(595.422,39)
Pasivos por impuestos diferidos		11.787.064,14	
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>		<b>(77.916.212,10)</b>	<b>(2.798.696,38)</b>
<b>2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones (-):</b>			
Inversiones Inmobiliarias y activos materiales	6	14.261,23	-
Activos financieros	8	57.237.334,06	-
<b>Desinversiones (+):</b>			
Inversiones Inmobiliarias	6	-	9.243.718,52
Activos financieros	9	-	30.878,46
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)</b>		<b>57.251.595,29</b>	<b>9.274.596,98</b>
<b>3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		2.190.786,95	(2.713.455,77)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas con entidades de crédito		-	(2.834.083,82)
- Pago o subrogación de terceros		18.781.314,79	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)</b>		<b>20.972.102,74</b>	<b>(5.547.539,59)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)</b>		<b>307.485,93</b>	<b>928.361,01</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8	1.677.741,00	749.379,40
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.985.226,93	1.677.740,22

*Las notas adjuntas incluidas en las páginas 11 a 46 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados*

## DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA:

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**

#### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad**

Nyesa Valores Corporación, S.A es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, Orense, número 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 79 empleados.

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 propias cuentas anuales, cuentas anuales del grupo consolidado que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

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 2018**

El perímetro de Consolidación del Grupo Nyesa a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<b>SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2018</b>				
<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Auditada</b>	<b>% de participación</b>
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P. & Moore Stephens	
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Promoción Inmobiliaria	Russel Bedford	98,12%
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%

Durante el ejercicio 2018 se han incorporado al perímetro de consolidación de Nyesa, las siguientes sociedades:



- (a) Marma, S.A., sociedad de nacionalidad rusa participada en un 98,12% por Nyesa, tras la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en fecha 16 de enero de 2018.
- (b) Nyesa Real Estate, S.L.U., sociedad de nacionalidad española participada al 100% por Nyesa, tras su constitución en fecha 16 de junio de 2018.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 la sociedad matriz ha excluido del perímetro de consolidación a la sociedad asociada, Astra, S.A. tras su extinción y reparto de su haber social.

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

### **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. 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 2018 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2017 y ejercicios anteriores. A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 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.

### **2.1) 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.



## **2.2) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2018, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es positivo en 20.220 miles de euros, superior en 4.306 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 no se encuentra en causa de disolución.

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 3. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

El Plan de Negocio del Grupo durante el segundo semestre del ejercicio 2018 se basó en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas:

#### **Evolución del negocio**

Tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad en fecha 22 de enero de 2018, hito imprescindible de su Plan de Viabilidad, el Grupo ha continuado normalmente con el desarrollo de su actividad en el sector inmobiliario y se encuentra inmerso en un proceso de lanzamiento de nuevos negocios en relación con sus tres áreas de actividad: inmobiliaria, patrimonial e internacional al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial inmobiliario.

A este respecto, durante los doce meses del ejercicio 2018, el Grupo ya ha ejecutado operaciones y acuerdos cuya ejecución van a aumentar exponencialmente tanto su cifra de negocio como sus resultados de explotación en los próximos años.

La Dirección del Grupo sigue analizando nuevas operaciones y proyectos y prevé cerrar nuevos acuerdos en el próximo ejercicio.

#### **3.1) Área Inmobiliaria:**

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 fecha 27 de julio de 2018 se materializó una adquisición de suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral” de la zona sureste de Madrid capital, dentro del distrito de Vicálvaro.

No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su



dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual.

Adicionalmente, el Grupo desarrolló la actividad de Gestión de activos inmobiliarios, que le reportó ingresos recurrentes provenientes de la gestión y comercialización de activos de terceros.

### **3.2) 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.

Aprovechando la dilatada experiencia en esta área de negocio a lo largo de los últimos 20 años, la Sociedad y su Grupo están analizando numerosas operaciones al objeto de incorporar a su proyecto empresarial, socios, inversores y proyectos inmobiliarios que (i) contribuyan a definir y apoyar la estrategia y consolidar el desarrollo de su negocio, (ii) refuercen su patrimonio y (iii) generen flujos recurrentes inmediatos que garanticen el cumplimiento de su Plan de pagos.

A este respecto, a la fecha de formulación de estos Estados de Información Financiera correspondiente al segundo semestre de 2018 se han suscrito tres importantes acuerdos:

- En fecha 12 de marzo de 2018, la Sociedad 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 la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la 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.

La Due Diligence a la que estaba condicionada la ejecución de la mencionada operación, puso de manifiesto la existencia de determinadas contingencias sobre los activos inmobiliarios propiedad de Brickstock Socimi, S.A. que hacían decaer el interés de la Sociedad en su



adquisición. En este escenario y en interés de poder culminar la Operación, la Sociedad y Brickstock están trabajando conjuntamente en la eliminación de las mencionadas contingencias que la Dirección del Grupo confía en solventar en el ejercicio 2.019.

- En fecha 22 de mayo de 2018 se suscribió un acuerdo de colaboración estratégica con Meliá Hotels International, S.A. que fija las bases para la colaboración de ambos grupos en relación con los Proyectos hoteleros internacionales de Nyesa en Rusia y Costa Rica. A la fecha, se han recibido los estudios de factibilidad elaborados por Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL), consultora inmobiliaria internacional de primer nivel, para el hotel de La Finca la Playa en Costa Rica y para el Hotel a construir en los terrenos de Marma, S.A. en Narvskaja, Moscú. Por otro lado, Meliá International ha determinado la marca idónea para cada ubicación, proponiendo la marca Sol de cuatro estrellas para el hotel de la Finca la Playa de Costa Rica y la marca Inside by Meliá de cuatro estrellas superior para el de Moscú. En cuanto al hotel de Moscú se está a la espera de recibir las propuestas de viabilidad para dichas marcas realizados por Meliá así como los programas edificatorios completos y respecto al Hotel de Finca La Playa de Costa Rica se ha firmado un acuerdo de colaboración con otra cadena de primer nivel mundial con el objetivo de tener nuevas propuestas de viabilidad
- En fecha 30 de octubre de 2018, la Sociedad y sus accionistas de referencia, Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov, Sr. Samodurov y Fanumceo, S.L., han suscrito un contrato de inversión con la sociedad Olaf y Rubí, S.L. que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en la Sociedad que supone la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios (el “Aumento de Capital”).

Los activos a aportar fueron valorados por Tecnitasa, en fecha 8 de octubre de 2018, en casi 22 millones de euros y están gravados con una hipoteca por importe aproximado de 4,8 millones de euros. No obstante, el contrato prevé la suscripción de una línea de crédito en virtud de la cual el Inversor asume todos los costes derivados de la Hipoteca y, tras su cancelación, la capitalización del crédito que surja frente a la Sociedad.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,03 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,015 euros a prima de emisión).

La valoración de los activos a aportar fue encargada a Savills – Aguirre Newman de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Inversión, habiéndose emitido dicho informe en fecha 29 de noviembre de 2018, el cual arrojó un valor de los activos a aportar de 22.080.470 euros.

La revisión urbanística, legal, fiscal y financiera y de los activos a aportar (“Due Diligence”) fue encargada a Gesvalt, culminándose dicha revisión el pasado 4 de febrero, en términos favorables según la opinión del citado consultor.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, Sociedad de Tasación, S.A., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, emitió el pasado 20 de febrero el correspondiente informe sobre la aportación no dineraria, en el cual confirma que la valoración de las aportaciones no dinerarias se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las





acciones que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó dar por cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el Contrato de Inversión, y ha convocado Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 26 y 27 de marzo de 2019 (primera y segunda convocatoria respectivamente), en la cual se someterán entre otras cuestiones la ejecución del Aumento de Capital.

### **3.3) Área Internacional:**

El ejercicio 2018 ha supuesto el lanzamiento definitivo del área internacional del Grupo en cuyo desarrollo se ha estado trabajando los últimos años. 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 reurbanización que se ha rediseñado para obtener 8 mil m<sup>2</sup> de superficie edificable adicional, dando lugar en la actualidad a un complejo de edificios de más de 61 mil m<sup>2</sup> de superficie edificable en Moscú, del que el Grupo tiene una participación mayoritaria del 98,12%, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más de 153.000 miles de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117.000 miles de euros.

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

- Un complejo de 1125 unidades de lofts para la venta.
- Un hotel de cuatro estrellas y 100 habitaciones.
- Una zona comercial de unos 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad con tiendas, todo tipo de servicios y restaurantes.
- Más de 100 plazas de aparcamiento.

Todos los edificios proyectados conformarán un conjunto arquitectónico único con numerosos espacios comunes dentro de un recinto vigilado.

#### **- Resort La Roca**

En fecha 13 de agosto de 2018, se formalizó la venta de parte de los terrenos que donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, por un importe de 24,5 millones de dólares americanos. Tal y como fue comunicado a los mercados, con esta operación de venta el Grupo pretende el lanzamiento de los Proyectos que mantiene en Costa Rica, ya que esta operación supone el levantamiento de la totalidad de las cargas hipotecarias con acreedores



locales que gravaban las principales fincas propiedad del Grupo en Costa Rica, lo que viabiliza la posibilidad del inicio de las actuaciones necesarias para su desarrollo inmediato.

Tras la mencionada venta, el Grupo sigue siendo propietario de un conjunto de fincas que conforman una superficie de 835.069 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 5.000.000 de metros cuadrados, sin límite de densidad, con una orografía ideal para el desarrollo de diferentes sub-fases de apartamentos, con vistas al océano y a la selva, lo que la convierte en una zona de extrema belleza y muy bien ubicada con respecto a la capital del país, San José, y por tanto muy atractiva para el público local.

En la actualidad, se está trabajando en un proyecto para construir 2.150 unidades residenciales con una edificabilidad de 240.000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Si bien no se descarta desarrollar una primera fase como promoción directa y el resto del suelo urbanizarlo para su posterior venta como parcelas finalistas a terceros desarrolladores.

#### - Finca La Playa

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m<sup>2</sup>, sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros.

En virtud del mencionado acuerdo estratégico suscrito con Meliá International, se está trabajando para la implantación de un de un hotel de la marca Sol que ocupará, aproximadamente, la mitad de la parcela.

Tras el estudio de factibilidad realizado por JLL, se está trabajando con Meliá y con una segunda cadena de primer nivel mundial, Dech Ingenieros, principal ingeniería de Costa Rica, y el estudio de arquitectura local Zürcher, en el desarrollo de un hotel bajo los siguientes parámetros generales:

- Nº de habitaciones: 225.
- Tipo de hotel: 4\* todo incluido.
- Tamaño habitación: 35 m<sup>2</sup> por habitación.
- Metros construidos hotel: 16.000 m<sup>2</sup>.

En el resto de parcela se está trabajando en la posibilidad de (i) incorporar otra marca hotelera de primer nivel, de manera que se consiga generar un gran foco turístico en la zona con dos hoteles de playa de primer nivel o (ii) el desarrollo de un proyecto residencial y condominal ligado a Hotel.

#### **NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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



	Euros				
	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2018
Aplicaciones informáticas	98.057,25	--	(27.266,24)	--	70.791,01
<b>Total Coste</b>	<b>98.057,25</b>	<b>--</b>	<b>(27.266,24)</b>	<b>--</b>	<b>70.791,01</b>
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	(2.838,89)	27.266,24	--	(70.791,01)
<b>Total amortización</b>	<b>(95.218,36)</b>	<b>(2.838,89)</b>	<b>27.266,24</b>	<b>--</b>	<b>(70.791,01)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(2.838,89)</b>	<b>--</b>	<b>2.838,89</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Valor neto</b>	<b>--</b>	<b>(2.838,89)</b>	<b>2.838,89</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante registró baja de inmovilizado intangible por valor de 27 miles de euros al estar totalmente amortizados (0 euros en 2017). Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

#### **NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

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



	Euros				Saldo al 31.12.2018
	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	774,67	--	--	330.675,92
Otro inmovilizado	10.933,16	--	--	--	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
<b>Total Coste</b>	<b>340.834,41</b>	<b>774,67</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>341.609,08</b>
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(282.995,97)	(3.148,20)	--	(42.137,11)	(328.281,28)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	--	--	(7.087,39)	(10.933,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	--	--	--	--	--
<b>Total amortización</b>	<b>(286.841,73)</b>	<b>(3.148,20)</b>	<b>--</b>	<b>(49.225,51)</b>	<b>(339.214,43)</b>
Deterioros	(49.224,51)	--	--	49.224,51	--
<b>Valor neto</b>	<b>4.768,17</b>	<b>(2.373,53)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.394,65</b>

	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)	--
<b>Total Coste</b>	<b>4.541.257,28</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(4.200.422,87)</b>	<b>340.834,41</b>
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	--	--	--	--	--
<b>Total amortización</b>	<b>(283.827,46)</b>	<b>(3.014,27)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(286.841,73)</b>
Deterioros	(612.647,38)	-	-	563.422,87	(49.224,51)
<b>Valor neto</b>	<b>3.644.782,44</b>	<b>(3.014,27)</b>	<b>--</b>	<b>(3.637.000,00)</b>	<b>4.768,17</b>

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

La Sociedad Dominante han registrado adiciones por importe de 0.8 miles de euros durante el ejercicio 2018, adicionalmente no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2018, el importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados asciende a 387 miles de euros (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 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 31.12.2018
	Saldo al 01.01.2018	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación Valor Razonable	
Total coste	1.075.538,22	--	--	--	--	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(243.538,15)	--	--	--	--	(243.538,15)
<b>Valor neto</b>	<b>832.000,07</b>	--	--	--	--	<b>832.000,07</b>

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	--	28.000,00	(243.538,15)
<b>Valor neto</b>	<b>42.934.000,07</b>	--	<b>(42.130.000,00)</b>	--	<b>28.000,00</b>	<b>832.000,07</b>

No ha habido movimientos significativos en 2018, si bien, 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 27 de julio de 2017 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 en fecha 15 de marzo de 2018.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:



Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m <sup>2</sup> / 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	591	-	7,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años) DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	141	-		n/a	Comparación
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	-	Valor venta comparativo	n/a	

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 7. EXISTENCIAS**

A 31 de diciembre de 2018 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Terrenos y solares	85.727.984,85	75.513.394,44
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Anticipos a Proveedores	321.775,04	10.693,13
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>86.054.983,21</b>	<b>75.529.310,90</b>

La principal variación positiva acontecida durante el ejercicio 2018 sobre el epígrafe “Terrenos y solares” corresponde con las altas de un importante proyecto inmobiliario en Moscú, así como la



adquisición de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral”, dentro del distrito de Vicálvaro.

Al 31 de diciembre de 2017 el grupo ya mantenía el valor contable de los terrenos propiedad del Grupo en Costa Rica y un solar sito en la provincia de Barcelona, por importe de 3.637 miles de euros, que fue reclasificado del epígrafe de “Inmovilizado Material”.

A 31 de diciembre de 2018 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:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	6.616.623,66	75.513.394,44
Préstamos hipotecarios y otras garantías	5.369.480,45	24.171.159,19
<b>Neto</b>	<b>1.247.143,21</b>	<b>51.342.235,25</b>

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 sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 (dado que aún no se han recibido las correspondientes al ejercicio 2018) no se ha registrado ningún deterioro.

#### **NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTE, DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

A 31 de diciembre de 2018 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.143.432,45	92.110,49
Tesorería	1.985.225,93	1.677.740,22
<b>Total</b>	<b>3.128.658,38</b>	<b>1.769.850,71</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2018 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 9 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

El desglose de los “Activos financieros” a 31 de diciembre de 2018, neto de provisiones por deterioro, es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Otros Activos Financieros	--	--	59.427,55	34.626,54	--	--	34.626,54	34.626,54
Activos por impuestos diferidos	288.115,86	--	--	--	--	--	288.115,86	--
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>288.115,86</b>	<b>-</b>	<b>59.427,55</b>	<b>34.626,54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>322.742,40</b>	<b>34.626,54</b>
Instrumentos de patrimonio	1530,42	180,33	--	--	--	--	1.530,42	180,33
Otros Activos Financieros	--	--	13.363,80	14.841,60	120,22	120,22	13.484,02	14.961,82
<b>Corto plazo / Corrientes</b>	<b>1.530,42</b>	<b>180,33</b>	<b>13.363,80</b>	<b>14.841,60</b>	<b>120,22</b>	<b>120,22</b>	<b>15.014,44</b>	<b>15.142,15</b>
<b>Total Activo Financiero</b>	<b>289.646,28</b>	<b>180,33</b>	<b>72.791,35</b>	<b>49.468,14</b>	<b>120,22</b>	<b>120,22</b>	<b>337.756,84</b>	<b>49.768,69</b>

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes están registradas las fianzas entregadas en el ejercicio 2018 por un importe de aproximadamente 48 miles de euros (33 miles de euros en 2017).

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” corrientes figuran 13 miles de euros: 2 miles de euros por depósitos constituidos con terceros y 11 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros				
	Débitos y partidas a pagar		Total		
	2018	2017	2018	2017	
Deudas con entidades de créditos	17.275.931,03	18.465.646,69	17.275.931,03	18.465.646,69	
Otros Pasivos Financieros	10.841.927,63	25.879.638,59	11.108.496,80	25.879.638,59	
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>28.117.858,66</b>	<b>44.345.285,28</b>	<b>28.384.427,83</b>	<b>44.345.285,28</b>	
Deudas con entidades de créditos	18.146.680,26	15.575.734,01	18.146.680,26	15.575.734,01	
Otros Pasivos Financieros	303.677,07	4.989.235,14	303.677,07	4.989.235,14	
<b>Corto plazo / Corrientes</b>	<b>18.450.357,33</b>	<b>20.564.969,15</b>	<b>18.450.357,33</b>	<b>20.564.969,15</b>	
<b>Total Pasivo Financiero</b>	<b>46.568.215,99</b>	<b>64.910.254,43</b>	<b>46.834.785,16</b>	<b>64.910.254,43</b>	





Las principales evoluciones de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la Nota 10.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluyen, principalmente, (i) créditos concursales (ordinarios y subordinados) por importe de 4.180 miles de euros, (ii) la financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año por importe de 1.037 miles de euros, (iii) 2.795 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 3.076 miles de euros.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” corrientes se incluye, básicamente, (i) créditos concursales (privilegio general y ordinario) por importe de 276 miles de euros y (ii) un crédito de 23 miles de euros por los intereses devengados por el diferimiento del pago pendiente por la compra de suelo del ámbito “El Cañaveral”.

#### **NOTA 10. 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 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.275.931,03</b>	<b>18.465.646,69</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	--	-
Pólizas de crédito y préstamos	17.275.931,03	18.465.646,69
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.146.680,26</b>	<b>15.575.734,01</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588.694,42	4.588.694,42
Pólizas de crédito y préstamos	2.570.946,25	-
Préstamos Sindicados	10.987.039,59	10.987.039,59
<b>Total Deudas con Entidades de Crédito</b>	<b>35.422.611,29</b>	<b>34.041.380,70</b>

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 2018:

<b>DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588,69	-	-	-	-	-	4.588,69
Pólizas de crédito y préstamos	1.962,42	1.962,42	2.943,63	2.943,63	4.906,05	5.128,73	19.846,88
Préstamos Sindicados	10.987,04	-	-	-	-	-	10.987,04
<b>Total</b>	<b>17.538,15</b>	<b>1.962,42</b>	<b>2.943,63</b>	<b>2.943,63</b>	<b>4.906,05</b>	<b>5.128,73</b>	<b>35.422,61</b>

<b>DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588,69	-	-	-	-	-	4.589,00
Pólizas de crédito y préstamos	-	1.847,00	1.847,00	1.847,00	1.847,00	11.079,00	18.466,00
Préstamos Sindicados	10.987,04	-	-	-	-	-	10.987,00
<b>Total</b>	<b>15.575,73</b>	<b>1.847,00</b>	<b>1.847,00</b>	<b>1.847,00</b>	<b>1.847,00</b>	<b>11.079,00</b>	<b>34.042,00</b>

Por tanto, a 31 de diciembre de 2018 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 aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les correspondan 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 Acreedores de la Sociedad, cuyo vencimiento será en el mes de septiembre de 2019.

Adicionalmente la Sociedad Dominante ha clasificado como deuda con entidades de créditos corrientes, la cantidad de 2.571 miles de euros, correspondiente a la deuda concursal ordinaria con entidades de crédito cuyo vencimiento corresponde al primer pago de deuda previsto en el calendario pagos del Convenio de Acreedores.

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 11. PATRIMONIO NETO**

### **11.1) Capital Social**

#### **Capital Social**

Durante el ejercicio terminado al 31 diciembre de 2018 se han ejecutado cuatro ampliaciones de capital:

- En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil 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 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 la escritura notarial relativa al aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad 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.
- En fecha 27 de junio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura notarial relativa al aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad mediante aportación dineraria, a suscribir íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 1.290 miles de euros (420 miles de euros de capital y 870 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia se emitieron un total de 28 millones de nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,04607 euros/acción.
- En fecha 11 de diciembre de 2018 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad mediante aportación dineraria, suscrito íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 2.125 miles de euros (1.203 miles de euros de capital y 922 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia, se emitieron un total de 80.203.545 nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,0265 euros/acción.

Cabe recordar que en virtud del contrato de línea de capital suscrito entre la Sociedad 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 80.000 miles de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

Tras la ejecución de las descritas ampliaciones, a 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 31.826 miles de euros, representado por 2.121.757.226 acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

### Accionistas significativos

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
GRUPO GABER	482.568.234	22,74%
GRUPO EL DAROV	279.390.832	13,17%
AQUALDRE S.L.	202.526.015	9,55%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	8,52%
ANDREI IVANOV	112.249.964	5,29%
ALEXANDER SAMODUROV	97.134.336	4,58%
GRUPO BARTIBAS	93.584.231	4,41%
FREE FLOAT	673.588.926	31,75%
	<b>2.121.757.226</b>	<b>100%</b>

### **11.2) Prima de Emisión**

Durante el ejercicio 2018 se ha registrado una prima de emisión de 47.399 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 2018 sea de 67.071 miles de euros.

### **11.3) 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 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. 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. Por tanto, a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la reserva no estaba dotada en su totalidad dado el desequilibrio patrimonial 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 2018 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 2018 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

#### **11.4) Acciones Propias**

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de diciembre de 2018.

#### **11.5) Ajustes en patrimonio por valoración**

##### Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2018.

##### 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 primer semestre del ejercicio 2018.

##### Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos de las sociedades filiales en Costa Rica y en Rusia. El detalle de saldos al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	euros	
	31.12.2018	31.12.2017
MARMA, S.A.	(84.469,81)	--
NYSEA COSTA RICA, S.A.	4.846.294,20	1.542.949,12
<b>Total</b>	<b>4.761.824,39</b>	<b>1.542.949,12</b>

#### **11.6) Intereses Minoritarios**



El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

euros	31.12.2018	31.12.2017
MARMA, S.A.	909.183,46	--
Resultado atribuido a intereses minoritarios	(4.168,31)	--
<b>TOTAL</b>	<b>905.015,15</b>	<b>--</b>

#### **NOTA 12. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS**

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2018 está formado íntegramente por:

	Euros		Euros	
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	946.824,63	4.302.400,04	1.008.603,47	4.650.599,61
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	4.989.375,94	--	1.811.616,26
<b>Total</b>	<b>946.824,63</b>	<b>9.291.775,98</b>	<b>1.008.603,47</b>	<b>6.462.215,87</b>

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, etc, además de los 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 2018 y 31 de diciembre de 2017:



	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	--	54.772,24	--	121.819,93
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	56.272,35	--	47.573,93
Hacienda Pública Otros	57.640,14	76.238,40	76.853,52	512.651,22
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	139.476,38	--	125.909,16
Organismos SS acreedores	--	22.711,86	--	9.406,28
H.P. Convenio Ordinario	719.846,90	108.524,09	770.853,33	--
H.P. Convenio Subordinado	153.964,17	--	146.117,75	--
H.P. Convenio Privilegiado	--	3.360.451,97	--	3.472.955,88
D.F.B. Convenio Privilegiado	--	--	--	48.213,37
Organismos SS Convenio Ordinario	2.405,71	362,69	2.575,73	--
Organismos SS Convenio Subordinado	801,80	--	733,45	--
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	-	--
Fogasa Convenio Ordinario	1.072,66	161,72	1.148,47	--
Fogasa Convenio Subordinado	11.093,25	--	10.321,22	--
Fogasa Otros	--	838,24	--	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	--	--	--	8.471,22
<b>Total, administraciones Públicas</b>	<b>946.824,63</b>	<b>3.819.809,93</b>	<b>1.008.603,47</b>	<b>4.347.839,23</b>
Remuneraciones pendientes de pago	--	298.589,48	--	302.760,40
Anticipos de clientes	--	184.000,84	--	--
<b>Total, Otros Pasivos</b>	<b>946.824,63</b>	<b>4.302.400,25</b>	<b>1.008.603,47</b>	<b>4.650.599,63</b>

En el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en el Convenio de Acreedores 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.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma.



### **NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A continuación se detalla el movimiento de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en el ejercicio 2018:

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.629.221,42	10.205.891,19	9.004.149,04	11.122.647,78
Adiciones	785.299,88	--	625.072,38	1.841,51
Trasposos	(1.189.591,29)	1.014.272,37	--	(27.078,58)
Reversiones	--	(41.440,38)	--	(891.519,52)
Pagos	--	(217,98)	--	--
<b>Saldo final</b>	<b>9.224.930,01</b>	<b>11.178.505,20</b>	<b>9.629.221,42</b>	<b>10.205.891,19</b>

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.

#### **13.1) Adiciones**

Las adiciones de 785 miles de euros registradas en el epígrafe “*Provisiones no corrientes*”, traen causa en el efecto financiero de los créditos concursales en la cantidad de 720 miles de euros ((625 miles de euros en 2017), adicionalmente se ha registrado el reconocimiento de una obligación tributaria adicional en Costa Rica por la cantidad de 65 miles de euros, la cual fue abonada a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados.

Las registradas en “*Provisiones corrientes*” se corresponden con la clasificación a corto plazo de aquellos créditos concursales con vencimiento septiembre de 2019. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha clasificado como deuda Ordinaria y Subordinada la cantidad de 165 y 10 miles euros respectivamente tras levantamiento de la contingencia por la que fue creada.

El movimiento registrado en 2017 corresponde con el reconocimiento de a un litigio menor.

#### **13.2) Trasposos**

La Sociedad Dominante han registrado un traspaso en las provisiones corrientes por importe de 1.190 miles de euros correspondiente con el vencimiento del calendario de pagos del convenio de acreedores.

#### **13.3) Reversiones**

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2018 corresponde con la cancelación de una provisión contra terceros por litigios menores en la cantidad de 41 miles de euros.

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.

#### **13.4) Pagos**

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se han realizado pagos de provisiones, sin bien, se ha registrado un cobro por importe de 218 euros en 2018.

#### **13.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación**

Durante los ejercicios 2018 y 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 y la sociedad asociada Astra, S.A tras el reparto de su haber social con un resultado positivo de 90 miles de euros en el ejercicio 2018.

#### **13.6) Contingencias**

A la fecha, las contingencias existentes son las mismas que las explicadas en la Nota 31 de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

### **NOTA 14. 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.

#### **14.1) Saldos por operaciones comerciales**

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2018 no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

#### **14.2) Saldos por operaciones de préstamo**

El Estado de Situación Financiera Consolidado a 31 de diciembre de 2018 incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
EI TAJADERON, S.L. (*)	7.054,00	7.054,00
NYESA GOLF, S.L.U.	79,63	79,63
NYESA GLOBAL, S.A.	30,20	30,20
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	112,36	112,36
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	5,36	5,36
NYESA INFANTES	11,22	11,22
GEONA PLUS, S.L.	2,64	2,64
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11,35	11,35
GRUPO NYESA 21	661,56	661,56
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S. COOP.	0,64	0,64
	<b>7.968,96</b>	<b>7.968,96</b>

(\*) En relación con este crédito que mantiene la Sociedad frente a El Tajaderón, S.A corresponde principalmente con el reconocimiento de una sentencia judicial favorable para el Grupo que adquirió firmeza en fecha 17 de septiembre del presente año, por la cual condena a la sociedad demandada “El Tajaderón, S.L.” al pago de la cantidad de 7.023 miles de euros a la Sociedad Dominante. La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2018.

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(3.076,25)	(2.944,00)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	(1,54)	(1,00)
VILLALBA GOLF, S.A.	(36,87)	(35,00)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(14,25)	(14,00)
NYESA VIVIENDAS DE ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(1.546,42)	(1.441,00)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(328,98)	(36,00)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.L. EN LIQ.	(52,14)	(49,00)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A. EN LIQ.	(724,70)	(675,00)
EDUNTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS, S.A.	(30,76)	(29,00)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(872,68)	(745,00)
NALCAR 2002, S.L.	(0,84)	(1,00)
<b>Total préstamos recibidos</b>	<b>(6.685,44)</b>	<b>(5.970,00)</b>

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

### 14.3) Transacciones con partes vinculadas

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



	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Gastos financieros	(132,00)	--	(133,51)	(31,23)	(296,74)
Contratos de gestión o colaboración	--	--	96,00	--	96,00
<b>Gastos e Ingresos</b>	<b>(132,00)</b>	<b>--</b>	<b>(37,51)</b>	<b>(31,23)</b>	<b>(200,74)</b>

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 96 miles de euros (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.

#### 14.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

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

	Miles de euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	59.742,00	--	59.742,00	--
<b>Total afianzamientos y garantías prestadas</b>	<b>59.742</b>	<b>--</b>	<b>59.742</b>	<b>--</b>
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768,00)	--	(10.768,00)	--
EL TAJADERON S.L.	(1.200,00)	--	(1.200,00)	--
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195,00)	--	(56.195,00)	--
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448,00)	--	(46.448,00)	--
<b>Total afianzamientos y garantías recibidas</b>	<b>(114.611,00)</b>	<b>--</b>	<b>(114.611,00)</b>	<b>--</b>



Tanto los afianzamientos 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.

#### 14.5) Retribuciones al órgano de Administración

En el ejercicio 2018 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 2018 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<b>Dietas del Consejo de Administración</b>	<b>150.000,00</b>	<b>136.034,00</b>
Dieta fija por condición de consejeros	113.500,00	107.500,00
Dieta fija por condición de miembro de comisión	31.500,00	26.134,00
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	5.000,00	2.400,00
<b>Sueldo y otras remuneraciones</b>	<b>459.964,80</b>	<b>459.999,84</b>
<b>Total</b>	<b>609.964,80</b>	<b>596.033,84</b>

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2018 corresponden a las retribuciones devengadas por los 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 2018.

Los contratos de los 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 2018, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado por seguros de responsabilidad civil para los consejeros asciende a 56 miles de euros (0 euros en 2017).

#### 14.6) 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:

D. Michel Lallement



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. Liberto Campillo Molina

La información relativa a D. Liberto Campillo Molina no ha sido puesta a disposición de la Sociedad al momento de la formulación de los presentes estados financieros, si bien será incorporada en la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 que será objeto de formulación y publicación en los plazos legalmente establecidos.

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

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. María 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%	Administradora Única
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:

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.

D. Alexander Samodurov

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. Ruslan Eldarov

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

Sociedad	Participación	Cargo
MARMA, S.A.	-	Consejero y Director General

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, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A. 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 15. GANANCIAS POR ACCIÓN**

**15.1) 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 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(52.033.303,77)	16.938.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226	998.613.482
<b>Ganancias diluidas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,02</b>

## 15.2) 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 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(52.033.304)	16.938.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226	998.613.482
Número medio de acciones ordinarias en circulación	2.121.757.226	998.613.482
<b>Ganancias básicas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,02</b>

## **NOTA 16. 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.

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 2011	192.635,84
Ejercicio 2012	10.550,44
Ejercicio 2013	10.420,46
Ejercicio 2015	867,58
Ejercicio 2016	88,15
Ejercicio 2017	96,41
<b>Total</b>	<b>214.658,87</b>

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

	Miles de euros
Ejercicio 2011	192.107,44
Ejercicio 2012	10.544,91
Ejercicio 2013	10.382,72
<b>Total</b>	<b>213.035,07</b>

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

#### **NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS Y OTROS RESULTADOS**

A continuación se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” a 31 de diciembre de 2018:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		dic - 18	dic - 17
+	Importe neto de la cifra de negocio	22.183.002,64	676.523,24
+/-	Otros ingresos de la explotación	138.600,30	1.037.122,44
	<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>22.321.602,94</b>	<b>1.713.645,68</b>
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	(27.133.580,63)	--





-	Aprovisionamientos	(28.056.792,80)	--
-	Gastos de personal	(1.752.429,93)	(931.685,98)
+/-	Otros gastos de explotación	(1.304.201,91)	(2.693.128,02)
-	Dotación a la amortización	(55.211,60)	(3.014,27)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(10.789.990,09)	1.206.354,54
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	--	(632.698,13)
+/-	Otros resultados	160.733,57	2.323.866,53
	<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>(68.931.473,38)</b>	<b>(730.305,33)</b>
<b>=</b>	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(46.609.870,44)</b>	<b>983.340,35</b>
+	Ingresos financieros	22.613,69	21.300.168,71
-	Gastos financieros	(5.457.077,29)	(5.666.394,03)
+/-	Diferencias de cambio	--	(30.036,54)
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	358.044,06
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	67.099,55	--
<b>=</b>	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.367.364,05)</b>	<b>15.961.782,20</b>
+/-	Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	--	--
<b>=</b>	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(51.977.234,50)</b>	<b>16.945.122,55</b>

A continuación se desglosa el epígrafe "Otros resultados", partida más significativa del Resultado de Explotación 31 de diciembre de 2018.

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ingresos:</b>		
Regularización saldos	312,38	254,46
Exceso provisión responsabilidades	61,44	779,85
Acuerdos pago anticipado Convenio Acreedores	--	57,01
Opción Compra Terreno de Rubí	--	1.800,00
Extraordinario operación venta Hotel Macarena Sevilla	--	200,00
Otros	--	5,26
<b>Total ingresos</b>	<b>374,82</b>	<b>3.096,59</b>
<b>Gastos:</b>		
Sanciones varias y recargos	(71,72)	(125,44)
Reversión provisiones	--	--
Regularizaciones saldos	(141,17)	(646,11)
Otros	--	(1,17)
<b>Total gastos</b>	<b>(212,90)</b>	<b>(772,72)</b>



<b>Otros resultados</b>	<b>160,92</b>	<b>2.323,87</b>
-------------------------	---------------	-----------------

Durante el ejercicio 2018 no se registraron movimientos significativos, si bien la Sociedad Dominante registro una aplicación por excesos de provisiones por facturas pendientes de recibir con terceros por importe de 61 miles de euros. Adicionalmente, las diferentes regulaciones de los créditos concursales supusieron un ingreso para el Grupo de alrededor de 312 miles de euros.

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 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 2018 y 2017:

	Euros	
	dic-18	dic-17
Entidades financieras	(164.342,24)	(371.247,48)
Partes vinculadas	(93.173,12)	(126.765,73)
Terceros	(2.190.786,95)	(2.790.771,25)
Efecto espera ordinarios	(2.112.148,63)	(2.038.216,00)
Efecto espera subordinados	(269.098,44)	(328.506,17)
Efecto espera privilegiados y masa	--	(5.825,60)
Otros	(627.527,91)	(5.061,77)
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>(5.457.077,29)</b>	<b>(5.666.394,00)</b>
Quita financiera Créditos Ordinarios	--	1.437.427,11
Quita financiera Créditos Subordinados	2.633,89	12.822.666,48
Quita financiera Venta Activos	--	3.251.715,32
Espera financiera Créditos Ordinarios	19.979,80	250.950,62
Espera financiera Créditos Subordinados	--	3.477.127,73
Otros	--	60.281,74
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>22.613,69</b>	<b>21.300.169,00</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>--</b>	<b>(30.037,00)</b>



<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos Financieros</b>	<b>67.099,55</b>	<b>358.044,00</b>
--	------------------	-------------------

<b>TOTAL RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.367.364,05)</b>	<b>15.961.782,00</b>
-----------------------------------	-----------------------	----------------------

Los “Ingresos Financieros” reconocidos en el ejercicio terminado 2018 no fueron significativos. Si bien, los “Ingresos Financieros” del ejercicio 2017 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.

El “Gasto financiero” de los ejercicios 2018 y 2017 lo conforman, básicamente, dos partidas (i) la financiación hipotecaria que recae sobre los activos de Costa Rica y (ii) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores. En relación con la financiación hipotecaria de Costa Rica, como ha sido explicado, a fecha de formulación de este informe financiero ha sido cancelada en casi su totalidad, con la consiguiente rebaja de este epígrafe para los ejercicios siguientes.

## **NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN**

### **18.1) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo**

Los honorarios devengados por BDO Auditores, S.L. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P. correspondientes a los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 56 miles de euros.

### **18.1) Número promedio de empleados del Grupo por categoría y sexo**

	Número de personas					
	2018			2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	--	4	4	--	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	6	7	13	2	2	4
Auxiliares	22	38	60	2	--	2
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>50</b>	<b>79</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

El importante aumento del personal del Grupo trae causa en la integración de la sociedad rusa Marma, S.A.



## **NOTA 19. HECHOS POSTERIORES**

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 2018 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, son los siguientes:

- En fecha 21 de febrero de 2019 la Sociedad que su Consejo de Administración acordó dar por cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el Contrato de Inversión suscrito el 30 de octubre de 2018, en consecuencia convocó Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 26 y 27 de marzo de 2019 (primera y segunda convocatoria respectivamente), en la cual se someterán entre otras cuestiones la ejecución del Aumento de Capital no dinerario en la Sociedad que, caso de resultar aprobada, supondrá la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios.

Por otro lado, la Sociedad informó de la suscripción de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L. (el “Pacto Parasocial”), que constata la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual. Todo ello al objeto de lanzar un plan empresarial que, no sólo garantice la viabilidad del Grupo, sino que consolide la creación de un Grupo empresarial sólido y saneado que permita un ambicioso crecimiento futuro.

En virtud de lo anterior, en el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en relación con los órganos de administración y gestión de la Sociedad:

- Aprobación de los acuerdos alcanzados con los consejeros ejecutivos D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Pinedo Torres, para la terminación de sus respectivas relaciones laborales con la Sociedad, así como la formalización de sus dimisiones a sus cargos de consejeros, motivado por el cambio de estrategia en la gestión de la Sociedad, dando cumplimiento a los términos que legal y contractualmente procedían.
- Nombramiento, a propuesta de Olaf y Rubí, S.L. y previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Michel Lallement como consejero por cooptación de la Sociedad, con el cargo de Presidente del Consejo de Administración.
- Nombramiento, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Liberto Campillo Molina como consejero por cooptación de la Sociedad, con la condición de Consejero Ejecutivo, y con el cargo de Consejero Delegado.
- Nombramiento del consejero ejecutivo D. Alexander Samodurov como Director General de la Sociedad.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**1. Situación actual del Grupo**

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad o Nyesa), es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el Grupo o Grupo Nyesa), que desarrollan su actividad económica en el sector inmobiliario. Las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona desde el ejercicio 1989.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2018, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio que formaba parte del Convenio de Acreedores. A este respecto, la Dirección del Grupo se encuentra en un proceso de búsqueda e incorporación de nuevos negocios a todas las áreas de negocio del Grupo, al objeto de consolidar un ambicioso proyecto empresarial a medio plazo, habiéndose cerrado importantes acuerdos durante el segundo semestre del ejercicio 2018, que se resumen a continuación.

▪ **Área Inmobiliaria**

Si bien como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español, durante los últimos años el Grupo ha centrado su actividad en la gestión y comercialización de suelo, promociones y obras de terceros, la Dirección del Grupo ha mantenido una búsqueda activa y un seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia, forjada durante más de 30 años, en la promoción inmobiliaria.

En este entorno, el 18 de junio alcanzó un acuerdo para la adquisición de suelo urbano en el sector UZP.2.01 “*Desarrollo del este – El Cañaveral*” de la zona sureste de Madrid capital, dentro del distrito de Vicálvaro. A la fecha de formulación de este informe, se ha formalizado la adquisición y se ha iniciado la promoción de 40 unidades en régimen de vivienda libre

No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual, abandonando el negocio tradicional de la promoción inmobiliaria.

**Área Patrimonial**

Tras haberse desprendido durante el ejercicio 2017 de los activos patrimoniales no estratégicos, la Dirección del Grupo ha seguido una política de búsqueda de activos patrimoniales viables que doten al Grupo de ingresos recurrentes. En este entorno, durante el primer semestre del ejercicio 2018 se han lanzado dos importantes operaciones.



### **Brickstock Socimi, S.A.**

En fecha 9 de marzo de 2018 se suscribió un contrato de inversión con la sociedad Brickstock Socimi, S.A. que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en Nyesa Valores Corporación, cuya ejecución supondría la incorporación al Grupo de importantes activos patrimoniales.

No obstante, la Due Diligence a la que estaba condicionada la ejecución de la mencionada operación, puso de manifiesto la existencia de determinadas contingencias sobre los activos inmobiliarios propiedad de Brickstock Socimi, S.A. que hacían decaer el interés de la Sociedad en su adquisición.

En este escenario y en interés de poder culminar la Operación, la Sociedad y Brickstock están trabajando conjuntamente en la eliminación de las mencionadas contingencias que la Dirección del Grupo confía en solventar en el ejercicio 2.019.

### **Acuerdo Melia Hotels International, S.A.**

Aprovechando la dilatada experiencia en esta área a lo largo de los últimos 20 años, en fecha 22 de mayo de 2018 se suscribió un acuerdo de colaboración estratégica con Melia Hotels International, S.A. (MHI) que fija las bases para la colaboración de ambos grupos en relación con los Proyectos hoteleros internacionales del Grupo en Rusia y Costa Rica.

A este respecto, el Grupo tiene previsto desarrollar cuatro proyectos hoteleros urbanos en Rusia (3 en Moscú y 1 en San Petersburgo) y dos hoteles vacacionales en Costa Rica, y MHI tiene interés en llevar a cabo la gestión de los mismos. En este entorno, Nyesa y MHI han acordado las bases y términos generales sobre los cuales MHI gestionará los 6 proyectos hoteleros que serán desarrollados por Nyesa en Rusia y Costa Rica.

En la actualidad se está trabajando en los programas, diseño y proyecciones económicas de un hotel de 100 habitaciones en Moscú y de un hotel de 250 habitaciones en el Proyecto Finca La Playa de Costa Rica.

### **Olaf y Rubí, S.L.**

En fecha 30 de octubre de 2018, la Sociedad y sus accionistas de referencia, Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov, Sr. Samodurov y Fanumceo, S.L., han suscrito un contrato de inversión con la sociedad Olaf y Rubí, S.L. que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en la Sociedad que supone la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios (el “Aumento de Capital”).

Los activos a aportar fueron valorados por Tecnitasa, en fecha 8 de octubre de 2018, en casi 22 millones de euros y están gravados con una hipoteca por importe aproximado de 4,8 millones de euros. No obstante, el contrato prevé la suscripción de una línea de crédito en virtud de la cual el Inversor asume todos los costes derivados de la Hipoteca y, tras su cancelación, la capitalización del crédito que surja frente a la Sociedad.



El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,03 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,015 euros a prima de emisión).

La valoración de los activos a aportar fue encargada a Savills – Aguirre Newman de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Inversión, habiéndose emitido dicho informe en fecha 29 de noviembre de 2018, el cual arrojó un valor de los activos a aportar de 22.080.470 euros.

La revisión urbanística, legal, fiscal y financiera y de los activos a aportar (“Due Diligence”) fue encargada a Gesvalt, culminándose dicha revisión el pasado 4 de febrero, en términos favorables según la opinión del citado consultor.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, Sociedad de Tasación, S.A., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, emitió el pasado 20 de febrero el correspondiente informe sobre la aportación no dineraria, en el cual confirma que la valoración de las aportaciones no dinerarias se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó dar por cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el Contrato de Inversión, y ha convocado Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 26 y 27 de marzo de 2019 (primera y segunda convocatoria respectivamente), en la cual se someterán entre otras cuestiones la ejecución del Aumento de Capital.

#### ▪ **Área Internacional**

El segundo semestre del ejercicio 2018 ha supuesto el lanzamiento definitivo del área internacional del Grupo en cuyo desarrollo se ha estado trabajando los últimos años.

##### **Narva Loft**

En fecha 16 de enero culminó la adquisición del proyecto Inmobiliario Narva Loft, un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más 153.000 miles de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117.000 miles de euros.

Cabe recordar que el proyecto Narva Loft es un proyecto inmobiliario de rehabilitación de un complejo de edificios en Moscú de 1125 unidades de lofts para la venta, un hotel de 100 habitaciones, una zona comercial de 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad y más de 100 plazas de aparcamiento.

##### **Costa Rica**

El 13 de agosto de 2018 se formalizó la venta de una parte de los terrenos donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica. A la fecha de formulación de este Informe ya se ha ejecutado el mencionado acuerdo que ha supuesto la venta de parcelas con una extensión de 140 hectáreas por valor de 24,5 millones de dólares americanos.



Tras la mencionada venta, Nyesa ha levantado la casi totalidad de las deudas hipotecarias que recaían sobre las fincas de todos sus proyectos de Costa Rica, lo que viabiliza la posibilidad del inicio de las actuaciones necesarias para su desarrollo inmediato. A este respecto, cabe recordar que tras la mencionada venta el Grupo sigue siendo propietario de 84 hectáreas del anteriormente denominado proyecto La Roca y de la totalidad del proyecto Finca La Playa.

## **2. Evolución previsible de los negocios**

### **▪ Área Inmobiliaria**

La Sociedad y su Grupo han cambiado su estrategia empresarial, centrando en adelante su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual. Todo ello al objeto de lanzar un plan empresarial que, no sólo garantice la viabilidad del Grupo, sino que consolide la creación de un Grupo empresarial sólido y saneado que permita un ambicioso crecimiento futuro.

Adicionalmente, el Grupo seguirá desarrollando la actividad de Gestión de activos inmobiliarios, que le reporta ingresos recurrentes provenientes de la gestión y comercialización de activos de terceros.

### **▪ Área Patrimonial**

Durante el primer trimestre de 2019 podría ejecutarse sí lo acuerda la Junta General de Accionistas convocada al efecto, la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules”, lo que supondría la generación de flujos inmediatos dado que parte de las oficinas están alquiladas a diferentes empresas, entre las que destaca la naviera danesa Maersk, líder mundial en el transporte de contenedores, que tiene su sede central para el sur de Europa en este emblemático edificio.

Asimismo, si bien no se descarta la suscripción de alguna de las operaciones que se están analizando, durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Dirección del Grupo va a centrar sus esfuerzos en viabilizar la operación de aportación de activos patrimoniales vía ampliación de capital. En la medida que supondría la incorporación de un importante paquete de activos patrimoniales al Grupo, libres de cargas y la mayor parte de ellos en renta.

Por otro lado, tras la finalización de los programas, diseño y proyecciones económicas, se suscribirán los contratos de gestión de un hotel de 100 habitaciones en Moscú y de un hotel de 250 habitaciones en el Proyecto Finca La Playa.





#### ▪ Área Internacional

El Proyecto Narva Loft tiene prevista una facturación para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros, en consecuencia, está llamada a ser uno de los principales activos del Grupo en el futuro inmediato.

Por otro lado, en Costa Rica, tras la reciente desinversión de una parte del Proyecto Resort de Costa Rica, se está trabajando (i) en la búsqueda de financiación para el desarrollo de las 84 hectáreas que el Grupo mantiene en el proyecto La Roca y (ii) en el desarrollo de un proyecto hotelero en Finca la Playa.

En relación con el Proyecto la Roca, se confía que el inicio ya producido del desarrollo de las parcelas desinvertidas consolide la zona y aumente el interés de inversores en el Proyecto.

Por otro lado, se está analizando la posibilidad de desarrollar un segundo hotel en la Finca La Playa e, incluso, un desarrollo residencial ligado al hotel.

### 3. Principales magnitudes económicas

Como ha sido expuesto durante el segundo semestre del ejercicio 2018, el Grupo ha seguido normalmente con su actividad empresarial. A este respecto, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados correspondiente al período seis meses terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

CUENTA DE RESULTADOS		
Euros	31.12.2018	31.12.2017
Importe Neto de la cifra de negocio	22.321.602,94	1.713.645,68
Resultado de la explotación	(46.609.870,44)	983.340,35
Resultados financieros	(5.367.364,05)	15.961.782,20
Resultado neto	(51.977.234,50)	16.945.122,55

Dada la existencia de importantes operaciones en los ejercicios 2018 y 2017 que, a juicio de la Dirección del Grupo, hacen que la información no sea comparable, a continuación se explican los impactos de las mismas en los diferentes epígrafes:

#### a. Resultado de Explotación

##### - Ingresos de explotación

Durante el segundo semestre del ejercicio 2018, el “*Importe neto de la cifra de negocios*”, que asciende a 21.415 miles de euros, se corresponde principalmente:

- La venta de parte de las parcelas donde se ubica el Proyecto Resort la Roca por importe de 20.527 miles de euros que tenía por objeto (i) desprenderse de parte



de un Proyecto que no tenía previsto desarrollar en su Plan de Negocio a medio plazo por el alto importe de financiación necesaria (ii) viabilizar el desarrollo de un proyecto hotelero en Finca la Playa y (iii) reducir los gastos financieros del Grupo en más de 3 millones de euros al año

- Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft. este respecto, cabe recordar que los ingresos previstos de esa filial para los próximos 6 años ascienden a 132 millones de euros.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2017, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendían a 577 miles de euros, lo formaba, casi exclusivamente, los ingresos derivados del contrato de gestión del Hotel Macarena de Sevilla. Como ha sido expuesto, ese hotel fue vendido en marzo de ese ejercicio.

Por otro lado, cabe destacar para el ejercicio 2.019 se prevé la incorporación del inmueble Torres de Hércules que generará importantes ingresos por el alquiler de las oficinas. Gastos de explotación

Durante el segundo semestre del ejercicio 2018, el gasto financiero devengado alcanzó la cifra de 2.683 miles de euros, principalmente por dos conceptos; (i) financiación con terceros de los proyectos en Costa Rica, (ii) los efectos financieros de las quitas y esperas del Convenio de Acreedores.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2017 formaban parte de los epígrafe “*Otros resultados*” y “*Reversión de activos*” importantes operaciones extraordinarias de desinversión (venta del Hotel Macarena de Sevilla y resolución de un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona), lo que provocó un abultado resultado de explotación que hace que no sea comparable con el resultado de explotación del segundo semestre del ejercicio 2018.

Adicionalmente, cabe tener en cuenta que, durante el primer semestre del ejercicio 2018, la Dirección del Grupo ha decidido, 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. 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.

En relación con el importe del epígrafe “*Otros gastos*” se corresponde a los gastos de



profesionales vinculados al expediente de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones y del folleto de admisión a cotización de las ampliaciones de capital ejecutadas en el ejercicio 2018.

De todo ello se deriva el abultado resultado negativo a 31 de diciembre de 2018.

A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el resultado de la explotación:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)		dic - 18	dic - 17
+	Importe neto de la cifra de negocio	22.183.002,64	676.523,24
+/-	Otros ingresos de la explotación	138.600,30	1.037.122,44
	<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>22.321.602,94</b>	<b>1.713.645,68</b>
+/-	Variación de existencias de productos terminados o en curso	(27.133.580,63)	--
-	Aprovisionamientos	(28.056.792,80)	--
-	Gastos de personal	(1.752.429,93)	(931.685,98)
+/-	Otros gastos de explotación	(1.304.201,91)	(2.693.128,02)
-	Dotación a la amortización	(55.211,60)	(3.014,27)
+/-	Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(10.789.990,09)	1.206.354,54
+/-	Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	--	--
+/-	Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	--	(632.698,13)
+/-	Otros resultados	160.733,57	2.323.866,53
	<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>(68.931.473,38)</b>	<b>(730.305,33)</b>
=	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(46.609.870,44)</b>	<b>983.340,35</b>

## b. Resultado financiero

A continuación se muestra un cuadro comparativo de la composición del resultado financiero a 31 de diciembre de 2018 y 2017, si bien como luego se expone, la información no es comparable:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)		dic - 18	dic - 17
+	Ingresos financieros	22.613,69	21.300.168,71
-	Gastos financieros	(5.457.077,29)	(5.666.394,03)
+/-	Diferencias de cambio	--	(30.036,54)
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	358.044,06
+/-	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	67.099,55	--
=	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.367.364,05)</b>	<b>15.961.782,20</b>



- Ingresos financieros

Los ingresos financieros de 2018 no son significativo, si bien, durante el ejercicio 2017, se registraron como “Ingresos financieros” 18.397 miles de euros que traían causa en el Convenio de Acreedores de la Sociedad. este respecto, se aplicaron los efectos del Convenio de Acreedores, quita y espera, a los acreedores que finalmente no han optado por capitalizar su crédito en la ampliación de capital ejecutada el 27 de febrero de 2017. En consecuencia, se trata de un ingreso excepcional para la Sociedad que desvirtúa la comparabilidad entre ejercicios.

- Gastos financieros

En relación con los gastos financieros, se corresponden en su mayor parte en ambos ejercicios a la financiación hipotecaria que recaía sobre las parcelas de Costa Rica y que suponía anualmente unos gastos financieros aproximados de más de 3 millones de euros.

A este respecto cabe destacar que, como consecuencia de la mencionada venta de 140 hectáreas del Proyecto de Costa Rica, formalizada el pasado mes de agosto, se ha cancelado la casi totalidad de esa deuda, lo que supone un ahorro de más de 4,4 millones de euros de gastos financieros previstos en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2018 y 2019.

### c. Endeudamiento

A continuación, se incluye una comparativa del endeudamiento financiero al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	Ejercicio 2018	Var. 2018 - 2017	Var. % 2018 - 2017	Ejercicio 2017
Deuda financiera no corriente	28.117.858,66	(16.227.426,34)	(58%)	44.345.285,00
Deuda financiera corriente	18.450.357,33	(2.114.611,67)	(11%)	20.564.969,00
<b>TOTAL, DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>46.568.215,99</b>	<b>(18.342.038,01)</b>	<b>(35%)</b>	<b>64.910.254,00</b>
Tesorería y equivalentes	1.985.225,93	307.484,93	15%	1.677.741,00
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>44.582.990,05</b>	<b>(18.649.522,95)</b>	<b>(10%)</b>	<b>63.232.513,00</b>

En cuanto a la “Deuda financiera corriente” cabe destacar que tras la mencionada venta de una parte del Proyecto Resort la Roca de Costa Rica se ha cancelados deudas hipotecarias con terceros por importe de 18.075 miles de euros a fecha de formulación de este informe. Adicionalmente, tal y como se explica en la Nota 10 de las Notas explicativas a los Estados Financieros resumidos intermedios consolidados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, 15.575 miles de euros corresponden a deuda concursal con privilegio especial y, en consecuencia, tras la enajenación, ejecución, dación o venta de los activos que los garantizan, sobre la deuda restante, se aplicaran los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito. Por lo que, no se prevén salidas de



flujos para atender esta deuda hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el Convenio de Acreedores de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

#### **4. Riesgos e incertidumbres del negocio**

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 a los que está expuesta la actividad del Grupo:

##### **▪ Factores de Riesgo ligados al emisor**

###### **- Riesgo de la posibilidad de liquidación**

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

###### **- 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 para los ejercicios 2018, 2019 y 2020 (en adelante el “Plan de Viabilidad Actualizado”) que contiene como hitos principales los siguientes:

- Desarrollo del Proyecto Narvskaaia.
- Rentas del Proyecto Torres de Hércules.
- Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- Otros Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

- **Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaaia, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.**

El desarrollo del Proyecto Narvskaaia tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse.

- **Existencia de accionistas significativos**



Los accionistas significativos podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

#### Riesgo de tipo de cambio

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica y Rusia, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses y ocasionalmente en rublos, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y el rublo y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

#### - Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

#### - Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

Con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por Nyesa. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

#### - Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección

La actividad de Grupo Nyesa depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.

#### - Riesgo de no disponer de Auditor Interno

La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.

#### - Riesgo de impacto de la NIIF 9 en los estados financieros

No se espera un impacto significativo dada la tipología de activos y, principalmente, pasivos financieros que mantiene la sociedad.

### ■ Riesgos específicos del sector inmobiliario

#### - Pérdida de valor de los activos inmuebles

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables.

#### - Marco Regulatorio

La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad.

#### - Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado



Como consecuencia de la situación del sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia**

La actividad del Grupo se desarrolla en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

- **Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad es un sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que la Sociedad tiene implantado, sin perjuicio de todo ello, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

## 5. Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

## 6. Acciones propias

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de diciembre de 2018.

## 7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Número de personas					
	2018			2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	--	4	4	--	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	6	7	13	2	2	4
Auxiliares	22	38	60	2	--	2
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>50</b>	<b>79</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>



El importante aumento del personal del Grupo trae causa en la integración de la sociedad rusa Marma, S.A.

#### 8. Medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

#### 9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	31/12/2018	31/12/2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	114	5
Ratio de operaciones pagadas	7	5
Ratio de op. pendientes de pago	207	185

  

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
<b>Total, Pagos realizados</b>	1.358.850,54	394.861,33
<b>Total, Pagos pendientes</b>	1.556.376,44	--





El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 27 de febrero de 2019, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados al 31 de diciembre de 2018 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión Intermedio, los cuales vienen constituidos por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 46.

**FIRMANTES:**

D. Michel Lallement  
Presidente

D. Liberto Campillo Molina  
Consejero

D<sup>a</sup>. María Jesús Ibáñez Fernández  
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero  
Consejero

D. Alexander Samodurov Aleschenko  
Consejero

D. Gabriel J. López  
Consejero

D. Ruslan Eldarov  
Consejero