



DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA
Enero – Septiembre 2018





DECLARACION FINANCIERA INTERMEDIA TERCER TRIMESTRE 2018

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) es una sociedad española, con domicilio social en Madrid, Calle Orense, número 18, que fue constituida en 1950 y cuyas acciones cotizan en Bolsa desde el año 1989.

La Sociedad 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 perímetro de Consolidación del Grupo Nyesa a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30-09-2018				
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P.	
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 los primeros nueve meses de 2018 se han incorporado al perímetro de consolidación de Nyesa, las siguientes sociedades:

- 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.
- 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, en los primeros nueve meses del ejercicio 2018, se ha excluido del perímetro de consolidación a la sociedad asociada, Astra, S.A. tras su extinción y reparto de su haber social.

El Grupo está presente en España, Costa Rica y Rusia y cuenta con una plantilla de 70 empleados.

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. 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 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, sólo durante los nueve primeros meses del ejercicio 2018, el Grupo ya ha ejecutado operaciones y alcanzado 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 está previsto cerrar nuevos acuerdos antes de final de año.

Área Inmobiliaria

La actual tendencia al alza del mercado inmobiliario español, con una dinámica de aumento de inversión en construcción residencial, la reducción del desempleo, y el razonable contexto macroeconómico están animando a los proyectos de viviendas y configuran un ciclo expansivo del sector. El citado contexto permite ser optimista de cara al último trimestre del año 2018 y los próximos años.

En este entorno, y aprovechando la dilatada experiencia del Grupo en la promoción inmobiliaria (ha gestionado más de 6,9 millones de m² 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. Con carácter inmediato se inició la promoción de 40 unidades en régimen de vivienda libre, cuya comercialización se prevé iniciar antes de final de año.

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

Por último, se están analizando diversas operaciones corporativas que permitan el lanzamiento de un Plan Estratégico de promoción de vivienda en España.

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 ésta información financiera 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 antes de final de ejercicio.

En fecha 22 de mayo de 2018 se suscribió un acuerdo de colaboración estratégica con Melia 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, y se está a la espera de recibir las propuestas de viabilidad para dichas marcas realizados por Meliá así como los programas edificatorios completos de cada hotel.

- 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 95 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).

En la actualidad se está llevando a cabo la revisión urbanística, legal, fiscal y financiera y de los activos a aportar (“Due Diligence”) y se está a la espera de obtener la valoración de los activos, encargada a Savills – Aguirre Newman.

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 m² de superficie edificable adicional, dando lugar en la actualidad a un complejo de edificios de más de 61 mil m² 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 m2 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 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 m2 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 m2 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 m2, 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, Dech Ingenieros, principal ingeniería de Cosa 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 m2 por habitación.
- Metros construidos hotel: 16.000 m2.

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.

2. Balance de situación consolidado

3.1. Activo

(Cifras en miles de €)

ACTIVO	30/09/2018	31/12/2017	Variación %
ACTIVOS NO CORRIENTES	879	872	1%
Existencias	86.001	75.529	12%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.788	92	95%
Otros activos financieros corrientes	31	15	51%
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	16	17	(8%)
Otros activos corrientes	762	27	96%
Efectivo y otros medios líquidos	2.210	1.678	24%
ACTIVOS CORRIENTES	90.808	77.359	15%
TOTAL ACTIVO	91.687	78.230	15%

Existencias

El incremento de las existencias con respecto al saldo acumulado del ejercicio 2017 trae causa, principalmente, en:

- (i) La incorporación de los activos inmobiliarios a valor razonable de la filial rusa Marma, S.A. por un importe 60.688 miles de euros, como consecuencia de la incorporación del proyecto inmobiliario Narva Loft.
- (ii) La baja, tras su venta, de parte de las parcelas del proyecto Resort La Roca de Costa Rica y la consecuente corrección en la valoración de las parcelas de ese proyecto que el Grupo mantiene en Costa Rica, todo ello por importe de 55.095 miles de euros.
- (iii) La adquisición de suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral” en fecha 18 de junio 2018 por importe de 2.743 miles de euros.

Deudores y otras cuentas a cobrar

El incremento se debe, principalmente, al registro de la parte del precio que quedó aplazado en la operación de compra-venta de parte de las parcelas del proyecto Resort La Roca de Costa Rica, por importe de 1.696 miles de euros, cuyo vencimiento está previsto para el día 25 de noviembre de 2018.

3.2. Pasivo

(Cifras en miles de €)

PASIVO	30/09/2018	31/12/2017	Variación %
PATRIMONIO NETO	1.045	(13.986)	1438%
Deudas con entidades de crédito	16.912	18.466	(9%)
Otros pasivos financieros	8.589	25.880	(201%)
Pasivos por impuestos diferidos	11.955	0	100%
Provisiones	10.427	9.629	8%
Otros pasivos no corrientes	929	1.009	(9%)
PASIVOS NO CORRIENTES	48.811	54.983	(13%)
Deudas con entidades de crédito	18.173	15.576	14%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.603	1.812	50%
Otros pasivos financieros	4.615	4.989	(8%)
Provisiones	11.215	10.206	9%
Otros pasivos corrientes	4.224	4.651	(10%)
PASIVOS CORRIENTES	41.830	37.233	11%
TOTAL PASIVO	91.687	78.230	15%

Evolución de la deuda financiera

La deuda financiera del Grupo Consolidado ha disminuido en los nueve primeros meses del ejercicio 2018 en un 26%, con respecto al cierre del ejercicio anterior. A este respecto, cabe destacar:

- Un aumento, por importe de 1.848 miles de euros, por los efectos financieros de la espera registrados derivado de la evolución de la deuda concursal reconocida en balance de situación hasta la fecha de su vencimiento.
- Una disminución, por importe de 18.781 miles de euros, por la cancelación de las cargas hipotecarias que recaían sobre los proyectos del Grupo en Costa Rica, tras la venta de parte de las parcelas donde se ubica el proyecto Resort La Roca de Costa Rica. Cabe destacar que, como consecuencia de la mencionada cancelación, el Grupo ha liberado cargas financieras de más de 3 millones de euros anuales asociados a sus proyectos en Costa Rica, Resort la Roca y Finca la Playa

Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2018 se han reclasificado 4.040 miles de euros de deuda concursal ordinaria de pasivos no corrientes a corrientes, dado que vencen el próximo mes de septiembre de 2019.

Por otro lado, tras la materialización de la venta de parcelas del Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, se ha cancelado, y por tanto dado de baja, deuda hipotecaria con terceros

por importe de 18.871 miles de euros que gravaba tanto las parcelas del proyecto Resort La Roca como del Proyecto Finca la Playa de Costa Rica.

Pasivos por impuestos diferidos no corrientes

De acuerdo con lo previsto en la NIIF 3 en la contabilización de la incorporación de las acciones de Marma, S.A. se ha registrado como “*Pasivos por impuestos diferidos*” el efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de los activos adquiridos, por importe de 11.955 miles de euros.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El incremento de valor sobre el epígrafe de “*Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*” corresponde, principalmente, al importe del precio aplazado en la compra-venta del suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral”, por importe de 1.332 miles de euros y con vencimiento el 26 de julio de 2019.

3.3. Patrimonio Neto

PATRIMONIO NETO	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Capital	30.623	14.979	15.644
Reservas	15.699	(62.398)	78.097
Ganancias Acumuladas	(50.070)	31.889	(81.959)
Otros ajustes de valoración	3.887	1.543	2.344
Patrimonio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante	139	(13.987)	14.126
Intereses minoritarios	906	0	906
TOTAL PATRIMONIO NETO	1.045	(13.987)	15.032

El Patrimonio Neto del Grupo a 30 de septiembre de 2018 asciende a 1.045 miles de euros, frente a los 13.986 miles de euros negativos a los que ascendía a cierre del ejercicio anterior.

A este respecto, resulta necesario destacar que el Patrimonio Neto de la Sociedad a 30 de septiembre de 2018 asciende a 64.246 miles de euros frente a los 7.915 miles de euros al 30 de septiembre de 2017.

Capital

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2018 se han ejecutado tres 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.

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 30 de septiembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 30.623 miles de euros, representado por 2.041.553.681 acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Cabe mencionar, que mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 26 de septiembre de 2018, se ejecutó un 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. Dicho aumento de capital fue elevado a público mediante escritura notarial de fecha 25 de octubre de 2018, y se encuentra actualmente en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.

Prima de emisión

Como consecuencia de las ampliaciones de capital ejecutadas durante los primeros nueve meses del ejercicio 2018, la prima de emisión a la fecha asciende a 66.149 miles de euros.

3. Cuenta de Resultados Consolidada

3.1. Resultado de Explotación

	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Importe de la cifra de negocio	22.408	677	21.731
Otros ingresos de explotación	103	717	(615)
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	22.510	1.394	21.116
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(27.474)	0	(27.474)
Aprovisionamientos	(27.622)	0	(27.622)
Gastos de personal	(1.225)	(611)	(615)
Otros gastos de explotación	(2.210)	(590)	(1.620)
Dotación a la amortización	(2)	(2)	0
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(10.840)	1.200	(12.040)
Otros resultados	7.838	2.898	4.939
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(39.025)	4.290	(43.316)

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2018, la cifra de negocios del Grupo ha aumentado en más de un 97% respecto al ejercicio 2017, como consecuencia, principalmente, de:

- La venta de parte de las parcelas donde se ubica el Proyecto Resort la Roca por importe de 21.164 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.

No obstante lo anterior, el resultado de explotación del Grupo es negativo en 39.025 miles de euros a 30 de septiembre de 2018, como consecuencia:

- El deterioro, de acuerdo con lo previsto en la NIIF 3. Combinaciones de Negocio y siguiendo un criterio de prudencia, del “Fondo de comercio” surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A.
- El reconocimiento de una pérdida por la diferencia entre el coste histórico y el previo de venta de las parcelas vendidas del Proyecto Resort La Roca de Costa Rica.

A continuación se analizan y comparan las principales partidas que componen el resultado de explotación:



Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación para ambos periodos no son comparables, si bien los ingresos de explotación a 30 de septiembre de 2017 estaban formados, principalmente, por las rentas obtenidas de los contratos de alquiler del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza y el Hotel Macarena de Sevilla, ambos vendidos durante el año 2017.

A 30 de septiembre de 2018, los ingresos de explotación los conforman principalmente, (i) la desinversión parcial de activos en el proyecto Resort la Roca de Costa Rica por importe de 21,2 millones de euros al tipo de cambio al 30 de septiembre de 2018. (ii) las rentas obtenidas de la filial rusa Marma, S.A.

Variación de existencias de productos terminados

Sobre este epígrafe de la cuenta de resultados se registran al cierre de cada periodo la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, al 30 de septiembre de 2018 el saldo registrado por importe de 27.474 miles de euros representa el coste de venta de las existencias entregadas en la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica.

Aprovisionamientos

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo registrado bajo el epígrafe de “Aprovisionamientos” por importe de 27.622 miles de euros, corresponde con la corrección valorativa de carácter reversible de las existencias finales en el ámbito Resort La Roca de Costa Rica, S.A. tras ejecutarse la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica.

Gastos de personal

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

Otros gastos de explotación

El aumento del epígrafe “Otros gastos de explotación”, en comparación al ejercicio cerrado a 30 de septiembre de 2017, se debe principalmente al registro de todos los gastos extraordinarios incurridos tanto en el expediente de solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, como en la operación corporativa que culminó en la integración de la sociedad Marma, S.A. en el Grupo Nyesa.

Resultados por enajenaciones de inmovilizado

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 “Pasivos por impuestos

diferidos” el 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 enajenaciones de inmovilizado” de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 30 de septiembre de 2018, lo que provoca el abultado resultado negativo a dicha fecha. 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.

Otros resultados

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo registrado sobre este epígrafe de la cuenta de resultados “Otros resultados” corresponde principalmente con el reconocimiento de una sentencia judicial favorable a la Sociedad 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. A la fecha ya se ha presentado la demanda de ejecución de la sentencia, si bien, siguiendo un principio de prudencia, la Sociedad ha deteriorado el 100% del crédito resultante sobre el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” hasta que tenga evidencias de su posible recuperabilidad.

3.2. Resultado Financiero

	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Ingresos financieros	630	21.709	(21.078)
Gastos financieros	(4.304)	(4.070)	(234)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0	0
Diferencias de cambios	0	(13)	13
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(6.938)	(1)	(6.937)
RESULTADO FINANCIERO	(10.611)	17.625	(28.236)

La actividad del Grupo hace que su resultado financiero está compuesto, básicamente, por los gastos financieros. A este respecto, tras, la cancelación de la casi totalidad de los préstamos hipotecarios que gravaban los activos del Grupo en Costa Rica (que tenía un coste financiero anual de, aproximadamente, 2.936 miles de euros) y la ausencia de reconocimiento de intereses en la deuda acogida al Convenio de Acreedores de la Sociedad, hace previsible que en los próximos año éstos se vean limitados al efecto derivado de la actualización de la espera prevista en el Convenio de Acreedores de la Sociedad, que este año ha supuesto un gasto financiero por importe de 1.848 miles de euros.



No obstante, en los ejercicios que se comparan en esta información financiera intermedia, se han registrado dos efectos que, desvirtúan la comparativa y el propio resultado financiero:

Ingresos Financieros

En fecha 24 de febrero de 2017, se ejecutó la última ampliación de capital dineraria por capitalización de créditos de las previstas en el Convenio de Acreedores de la Sociedad. En consecuencia, a 30 de septiembre de 2017, se registró el resultado extraordinario obtenido como consecuencia de la capitalización de créditos concursales por importe de 17.609 miles de euros.

Gastos Financieros

A 30 de septiembre de 2018, siguiendo un criterio de prudencia, la Sociedad ha deteriorado el 100% del crédito, por importe de 7.023 miles de euros, de la que ha devenido acreedora frente a la sociedad “El Tajaderón, S.L.” en virtud de sentencia judicial firme desde el 17 de septiembre de 2018.

4. NYESA en Bolsa

Cotización

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

Por lo que se refiere a la liquidez del valor, el número de acciones negociadas entre el 22 de enero y septiembre de 2018 ha ascendido a 4.657.651 miles de títulos con una contratación efectiva de 197.080 miles de euros.

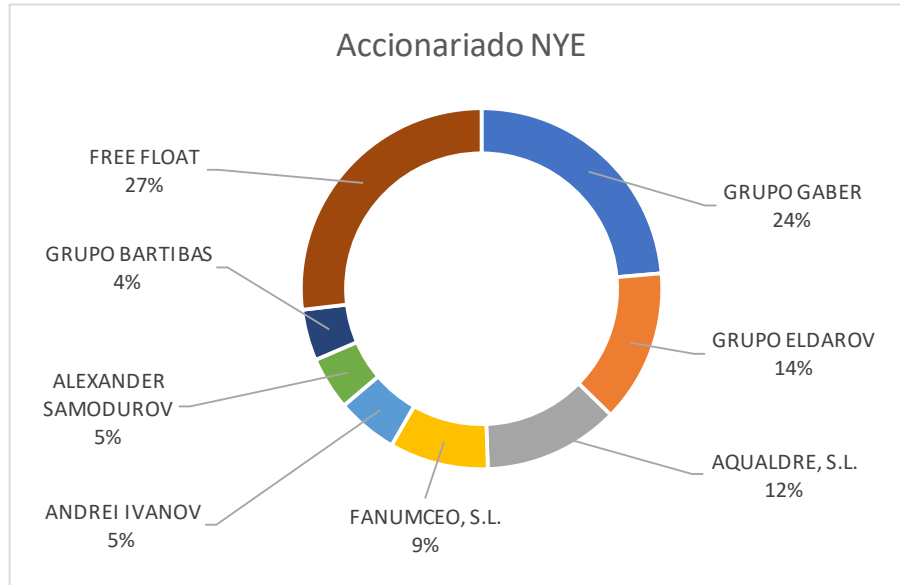
La Sociedad, no tiene conocimiento de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad, fuera de mercado representativas de un porcentaje relevante de su capital social.

A 30 de septiembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 30.623 miles de euros, representado por 2.041.553.681 acciones que cotizan en el mercado continuo español con el ticker NYE.

Accionariado

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

A fecha 30 de septiembre de 2018, según consta en la CNMV, la estructura de accionistas es la siguiente:



Composición del Consejo de Administración

En fecha 7 de septiembre de 2018, D. Josu Miren Garmendia Goicoechea, en representación de Aqualdre, S.L., comunicó su dimisión al cargo de Consejero y miembro de la Comité de Auditoría.

En fecha 26 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos:

- A propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, cubrir la vacante dejada por la dimisión de D. Josu Miren Garmendia Goicoechea en representación de Aqualdre, S.L., mediante la designación como consejero por el sistema de cooptación de D. Francisco Javier García Garell, en representación del grupo accionarial Eldarov, quien ostentará por tanto dicho cargo como consejero dominical hasta la próxima Junta General de Accionistas que se celebre, de conformidad con lo establecido en el artículo 244 de la Ley de Sociedades de Capital.
- A propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, que trajo causa en una propuesta previa formulada por los grupos accionariales Gaber y Eldarov de que D. Alexander Samodurov Aleschenko les represente en el Consejo y sea su interlocutor con la Sociedad, se creó un nuevo puesto ejecutivo en el Consejo mediante la suscripción de un contrato de alta dirección con D. Alexander Samodurov Aleschenko, en el que se le asignó el cargo de Director de Desarrollo del actual proyecto en Rusia y responsable de nuevos proyectos internacionales del Grupo.



- Tras los cambios acontecidos en la composición del Consejo de Administración durante el ejercicio 2018 y comunicados mediante Hecho relevante a la CNMV, el consejo de Administración de la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 está representado por 7 personas, 1 mujer y 6 varones.