

JUAN MANUEL VALLEJO | PRESIDENTE DE NYESA

“Los nuevos inversores tienen vocación de permanencia”

Nyesa acaba de regresar a Bolsa después de seis años de suspensión con un nuevo accionariado, **proyectos internacionales** en Costa Rica y Rusia, y planes para crecer en España.

Rocío Ruiz

El pasado 22 de enero, la inmobiliaria Nyesa Valores Corporación volvía a cotizar tras casi siete años de suspensión (septiembre de 2011).

Su regreso a Bolsa se producía tras una profunda reestructuración corporativa, que incluyó nuevos socios accionistas, proyectos y plan de negocio. “De la Nyesa antigua apenas tenemos el nombre y

“De la antigua Nyesa, tenemos sólo el nombre. Hemos vendido todo el suelo y viviendas”

“Nuestro proyecto de Costa Rica generará unos beneficios de 160 millones de euros”

“Creemos que hay oportunidades en España porque no competimos con los fondos”

de hecho, nos planteamos incluso cambiarlo”, señala Juan Manuel Vallejo, presidente de la compañía.

“La nueva Nyesa comienza a fraguarse entre finales de 2014 y principios de 2015, que es cuando consideramos que el mercado ha tocado techo y se ha iniciado una nueva etapa. Entonces, empezamos a valorar cuál puede ser nuestro nicho de mercado y comenzamos a ver proyectos internacionales”, explica.

En concreto, la compañía cuenta con dos proyectos turísticos en Costa Rica. “Con los antiguos accionistas, ya se



Pablo Moreno

optó por diversificar en otros mercados. Uno, en 240 hectáreas, donde irá un hotel de cinco estrellas y 2.800 unidades residenciales, lo compramos en 2007 y hasta ahora hemos estado trabajando en su tramitación urbanística; y otro de menor tamaño, también de uso mixto”.

Los planes de la inmobiliaria para el primero pasan por desarrollarlo a través de una *joint venture*, mientras que para el segundo se plantean una desinversión. “Calculamos que el futuro *resort* de Costa Rica podría generar 540 millones de ingresos y 160 millones de beneficio”, subraya Vallejo.

Proyecto en Rusia
Asimismo, Nyesa encontró una oportunidad en el mercado ruso, concretamente, en la rehabilitación de un gran complejo residencial, de oficinas y hotelero situado en su capital y controlado por varios inversores. “El mercado de Moscú es muy interesante y encajaba con lo que queremos: que son proyectos que

requieran gestión y que se financien solos. Nos daba pánico entrar en un proyecto que requiriera financiación tradicional y éste se va sufragar con las rentas de los alquileres ya existentes”.

A cambio de vender el proyecto a Nyesa, varios inversores de origen ruso (uno de ellos asentado en EEUU) se han convertido en los accionistas mayoritarios de la compañía española: “Les explicamos el concepto de negocio que teníamos y el equipo de gestión que ofrecíamos. Son conocedores del potencial del mercado inmobiliario español y les parecía interesante tener esta plataforma de inversión”.

A falta de cerrar su plan de negocio, previsto para las próximas semanas, la compañía ya ha cerrado su saneamiento. “Teníamos una deuda en 2011 de 1.200 millones de euros, con una cartera de 600 millones. Ahora tenemos 85 millones de pasivo, con 215 millones de activos. En este proceso, nos hemos desprendido de toda la cartera de suelo y promociones”.



EN BOLSA

Cotización

0,0479 euros

Revalorización en el año

-71,82%

Capitalización

94,4 millones

Número de acciones

1.970 millones

Desde su vuelta al parqué, la acción ha sufrido una corrección de alrededor del 60%. Así, en la actualidad ronda los 0,06 euros, frente a los 0,17 euros a los que regresó al parqué.

Si embargo, el principal ejecutivo resta importancia a que el valor haya estado suspendido más de seis años. “La interpretación que damos desde la compañía no es de pésame. Nosotros ya advertímos que, al haber estado suspendida durante seis años, los primeros días e incluso semanas, habría mucha volatilidad. Para entender la caída, hay que analizar la situación: nosotros hemos salido con un 10% de *free float*, formado por acreedores de la anterior etapa que canjearon deuda por capital pero que no son inversores bursátiles”, explica.

Si regreso a 0,17 euros por acción, último precio fijado antes de su suspensión en septiembre de 2011, no refleja el valor de la compañía. “La acción ha bajado pero nos parece que está a precios razonables, ya que el NAV/acción

Mercado español

Aunque en esta nueva etapa de Nyesa el área internacional tendrá el peso mayoritario, la inmobiliaria también quiere trabajar en España. “Ahora mismo, el área internacional tiene mucho más peso pero, en nuestro plan de negocio

2018-2021, nos gustaría que fuera 50% España y 50% el extranjero. De hecho, ya hemos activado un primer proyecto en la zona norte y estamos analizando otros 20 proyectos. Creemos que hay oportunidades para nosotros en España porque buscamos un producto diferente al de los fondos: que requiera gestión y fuera de Madrid y Barcelona. No tenemos necesidad de realizar 3.000 viviendas al año”, señala Vallejo. Junto a los nuevos proyectos, Nyesa pretende continuar con la actividad de gestión a terceros, negocio que le ha generado ingresos durante su época de reestructuración. “Hemos gestionado 66.000 metros cuadrados de entidades acreedoras, sobre todo”.

que dimos en junio de 2017 era de 0,055 euros. De hecho, desde la compañía nos ha sorprendido gratamente que se hayan movido 56 millones de euros en órdenes de compra”, agrega.

En este sentido, Vallejo destaca que las ventas no han sido en ningún caso de los principales accionistas. “Mucha gente tiene dudas por si los inversores que han entrado son especulativos y no es así, tienen vocación de permanencia y estamos trabajando día a día con ellos. Cuando eso se entienda bien, el valor cográ fuerza”.