
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

Los hechos más relevantes acontecidos durante el tercer trimestre del ejercicio 2016 y hasta la fecha de envío del presente informe, son los que se detallan a continuación:

- En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael de Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (“Inversiones Inmobiliarias”) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el pasado 21 de julio y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, 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 un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 13.764 miles de euros. Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía, lo que supondrá un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad adicional de 15 millones de euros.
- La sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., en cumplimiento del calendario de pago previsto en su Convenio de Acreedores ha finalizado el pago de la totalidad de sus deudas no bancarias calificadas como privilegio, más de 750 miles de euros, y ha iniciado el pago mensual de sus créditos ordinarios.

2. Hechos y operaciones significativos

Durante el tercer trimestre sobre el que se informa, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que formaba parte del Convenio de Acreedores y se basa en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional.

Como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español, durante el proceso concursal el grupo recondujo la actividad del **Área Inmobiliaria**, históricamente centrada en la gestión de suelo y la promoción inmobiliaria, a la gestión de activos de terceros mediante la suscripción de acuerdos para la comercialización y gestión. A este respecto, durante los dos últimos años se han gestionado bajo esta modalidad más de 430 unidades, aproximadamente 350 unidades en Barcelona en dos promociones, 50 en Gerona y 30 en Burgos. La Dirección del



Grupo prevé, tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, cerrar nuevos acuerdos en los que ya se está trabajando y consolidar así definitivamente esta área de negocio.

Por otro lado, el **Área Patrimonial**, constituye en la actualidad el núcleo de la actividad de Grupo NYESA, área en la que el Grupo tienen una dilatada experiencia y en la que ha centrado una gran parte de sus esfuerzos estos años en los que otras áreas estaban sufriendo una mayor dificultad con ocasión de la situación de los mercados, para la obtención de ingresos recurrentes. A este respecto, el Grupo tiene en propiedad y explota dos hoteles, el Tryp Macarena y el GIT Ciudad de Zaragoza, y diversos pisos y locales comerciales. La actividad del área durante el primer semestre de 2016 es la misma a la del ejercicio anterior, si bien su resultado ha mejorado considerablemente como consecuencia del acuerdo alcanzado con GIT Hoteles en octubre de 2015.

Por último, el Área Internacional consistente en el desarrollo de dos proyectos inmobiliarios, independientes entre sí, que el Grupo tiene en Costa Rica:

- Proyecto Gran Resort La Roca: abarca un terreno de aproximadamente 240 hectáreas que dará lugar al desarrollo del mejor complejo turístico de Costa Rica y uno de los mayores de América Latina, orientado tanto al mercado local como al internacional, incluyendo el desarrollo del Club de Golf de referencia del país, diseñado por Greg Norman, junto con el desarrollo de, al menos, 3 hoteles de lujo y el desarrollo residencial de hasta 4.000 unidades así como el desarrollo de un club de playa, zonas deportivas y de ocio y zona comercial. En la actualidad, se mantienen contactos con distintos inversores para la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo y construcción.
- Proyecto Finca La Playa: consta de una Parcela de 4,4 hectáreas de extensión de suelo donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados, esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela. Por un lado, un desarrollo residencial para 152 unidades en dos fases de 76 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 125 habitaciones.

A continuación se muestra una comparativa del volumen de operaciones del período sobre el que se informa en relación con el mismo período de ejercicio anterior:

(Euros)	Ingresos Explotación 3T 2016	Ingresos Explotación 3T 2015	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Gestión activos inmobiliarios	99.088	161.587	-62.499	-39%
Patrimonio	1.766.214	2.071.714	-305.500	-15%
Total	1.865.302	2.233.301	-367.999	-16%



En relación con la **Actividad de gestión de activos**, la disminución de la facturación es consecuencia de la natural evolución de los acuerdos suscritos y de la dificultad existente para cerrar nuevos acuerdos dada la actual suspensión de la cotización de las acciones.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, si bien se observa una disminución de un 15% de los ingresos derivados de esta actividad, ello se debe al cambio del modelo de gestión del hotel de Zaragoza, tras la firma de un contrato de alquiler de renta variable para la explotación con la cadena hotelera GIT Hoteles, así como la mejora de tipos de interés en la financiación de los activos de este Área. A este respecto, si bien han disminuido los ingresos en relación con el mismo periodo del ejercicio anterior, el resultado ha aumentado pasando de unas pérdidas de 94 miles de euros en el tercer trimestre del ejercicio 2015 a un beneficio de 809 miles de euros en el tercer trimestre del ejercicio 2016.

3. Situación financiera general

La situación financiera del Grupo a cierre del tercer trimestre de 2016, ha mejorado en 13 millones de euros con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, como consecuencia de la mencionada venta del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona, lo que ha supuesto también una importante reducción de la deuda vencida y exigible del Grupo.