



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el segundo semestre del ejercicio 2015, son los que se detallan a continuación:

- En fecha 27 de julio de 2015, el Consejo de Administración al amparo de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, acordó aumentar el capital social de NYESA por un importe nominal de 862.500 euros, con una prima de emisión de 287.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 57.500.000 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Se preveía la emisión de las nuevas acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que fueran íntegramente suscritas y desembolsadas por HELMIX CAPITAL, S.L., quién había comunicado a la Sociedad su interés en la toma de participación en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. mediante la inversión de un importe total de 5.000.000 euros al tipo mínimo de emisión que resultara de la valoración propuesta por el experto que sea designado al efecto por el Registro Mercantil de Zaragoza, siempre que éste no fuera superior a 0,02 euros/acción. No obstante, dada la actual situación de suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, la mencionada inversión se proponía en dos tramos; un primer tramo por importe de 1.150.000 euros, de ejecución inmediata, y uno posterior, por importe de 3.850.000 euros, a ejecutar tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones y siempre antes del 15 de noviembre de 2015. Adicionalmente, interesa destacar que HELMIX CAPITAL, S.L. se comprometió a no vender las acciones recibidas como consecuencia de la suscripción de la descrita ampliación de capital hasta transcurrido un año desde que le fueran entregadas (lock-out). A este respecto, en la medida en que la mencionada ampliación se acordó con exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el valor nominal de las acciones a emitir más importe de la prima de emisión, se correspondía con el valor razonable determinado por el auditor de cuentas nombrado a los efectos por el Registro Mercantil de Zaragoza. No obstante, como consecuencia de las



correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras relativas al primer semestre de 2015, así como también sobre las cifras del ejercicio anterior (diciembre de 2014), tal y como ampliamente se explica en el apartado 21 de las “*Notas explicativas a los estados financieros*”, el valor razonable de las acciones de la Sociedad se situaba por encima del precio acordado por el Consejo de Administración para la mencionada ampliación, lo que imposibilitaba su ejecución a ese precio. En este entorno, se comunicó el nuevo valor razonable a los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. para que, en su caso, confirmaran su interés en la toma de participación en la Sociedad con las nuevas condiciones. A fecha de presentación de este escrito no se ha confirmado por parte de los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. su interés por ejecutar la operación a un precio superior al inicialmente ofertado.

- En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ha suscrito un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble.
- En fecha de 26 de octubre el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Felipe Gómez Arriarán representante de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi en representación de AQUALDRE, S.L. como nuevo consejero, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue designado como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y vocal de la Comisión de Auditoría.



- En fecha 11 de noviembre de 2015 la sociedad FANUMCEO, S.L. participada al cincuenta por cien por cada de sus miembros del órgano de administración, D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres, a su vez miembros del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., tomaron el control de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. mediante la adquisición a AQUALDRE, S.L. de todas sus participaciones. Tras esta operación, FANUMCEO, S.L. ha pasado a ostentar (directa e indirectamente) el 18,93% de las acciones de la Sociedad.
- En fecha de 25 de noviembre de 2015, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. ha transmitido por un euro el cincuenta por ciento de las participaciones que poseía de la sociedad INPA XXI, S.A. al accionista que ostentaba el otro cincuenta por ciento del capital. Adicionalmente, el ahora accionista único a través de INPA XXI, S.A. ha condonado la deuda que con esta sociedad existía por importe de 1.764 miles de euros, y que tras la “Quita y Espera” establecida en el convenio de acreedores ascendía a la fecha a 207 miles de euros. La cartera en esta sociedad se encontraba totalmente deteriorada, si bien a efectos consolidados figura por 1.017 miles de euros.

2. Evolución de los negocios

Durante el segundo semestre 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 que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual. Destacar que el área inmobiliaria ha pasado de la gestión de suelos y promoción inmobiliaria de activos (realizada por el Grupo a través de las sociedades hoy en liquidación) a la gestión de activos de terceros. Actividad que, tras la reciente superación del proceso concursal, se espera pase a constituir el eje principal del Área de Inmobiliaria en los próximos años.



A continuación se muestran los Ingresos Ordinarios correspondientes al ejercicio 2015, junto con las comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	Variación	% variación
ACTIVIDAD GESTION ACTIVOS	198	203	(5)	-3%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2.674	2.829	(155)	-5%
ACTIVIDAD INTERNACIONAL	0	0	0	0%
	2.872	3.032	(161)	-5%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros comentada en el apartado 21 de las "Notas explicativas a los Estados Financieros"

El Grupo ha obtenido unos **Ingresos Ordinarios** de la explotación consolidados durante el ejercicio 2015 de 2.872 miles de euros, lo que supone una disminución del 5% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En relación con la **Actividad de gestión de activos**, se ha producido una ligera disminución de la facturación en términos absolutos, si bien podría decirse que se ha mantenido la actividad.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, se observa una disminución de un 5% de los ingresos derivados de esta actividad, principalmente con motivo de la disminución de los ingresos provenientes de la gestión directa de un hotel como consecuencia de las menores tasas de ocupación y de la disminución del precio de las pernoctaciones. Al objeto de paliar esta disminución de ingresos, en septiembre de 2015, el Grupo suscribió un contrato con la cadena hotelera GIT Hoteles de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH. En virtud del mismo, desde el pasado 1 de octubre de 2015, el hotel NEXH Zaragoza es operado por GIT Hoteles mediante un contrato de arrendamiento mixto, es decir un importe mínimo fijo mensual y un variable pagadero anualmente en función de la facturación. Por tanto, a partir de octubre el Grupo ha dejado de facturar directamente a los usuarios del hotel.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.674	2.829	(155)	-5%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.411	(57.276)	60.687	106%
RESULTADO FINANCIERO	102.947	133.223	(30.276)	-23%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	106.357	75.207	31.150	41%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	106.357	75.207	31.150	41%
Resultado atribuible a los minoritarios	0	(73)	73	100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	106.357	75.280	31.077	41%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros comentada en el apartado 21 de las "Notas explicativas a los Estados Financieros"

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unos beneficios de 3.411 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo período del ejercicio anterior de 57.276 miles de euros. Esta variación (60.687 miles de euros) se debe especialmente a la partida "Otros resultados" registrada en el ejercicio anterior para adecuar el pasivo a las masas concursales, antes de practicar la "Quita" y "Espera" aprobadas en el Convenio de Acreedores.

A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el **resultado de la explotación** para poder observar de forma más precisa las variaciones, y que son las siguientes:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2014 (*)	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.674	100%	2.829	100%	(155)	-5%
Otros ingresos	198	7%	203	7%	(5)	-3%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.872	107%	3.032	107%	(161)	-5%
Aprovisionamientos	0	0%	0	0%	0	0%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0%	0	0%	0	0%
Gastos de personal	(1.420)	-53%	(1.285)	-45%	(135)	-11%
Dotación a la amortización	(107)	-4%	(163)	-6%	56	35%
Otros gastos	(1.404)	-53%	(3.002)	-106%	1.598	53%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(270)	-10%	(286)	-10%	17	6%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.216)	-45%	(924)	-33%	(292)	-32%
Otros resultados	4.956	185%	(54.648)	-1932%	59.604	109%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	539	20%	(60.308)	-2132%	60.847	101%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.411	128%	(57.276)	-2024%	60.687	106%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros comentada en el apartado 21 de las "Notas explicativas a los Estados Financieros"



El epígrafe “*Otros gastos*” ha experimentado una importante mejora del 53% debido principalmente a que en el periodo actual han dejado de devengarse honorarios de profesionales relativos a la situación concursal (administración concursal, abogados y procuradores fundamentalmente). En el mismo sentido ha evolucionado el saldo del epígrafe “*Otros resultados*”, que ha experimentado una variación positiva de 59.604 miles de euros, debido especialmente a los ya comentados efectos de las provisiones registradas para adecuar el pasivo a la masas concursales, antes de practicar la “*Quita*” y “*Espera*” aprobadas en el Convenio de Acreedores.

Por otro lado, las “*Dotaciones a la amortización*” han disminuido como consecuencia de haber concluido los períodos de amortización económica de algunos activos, y por el traspaso en el último trimestre del año del Hotel de Zaragoza al epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*”. Los “*Gastos de personal*” se han incrementado ligeramente con respecto a los registrados en el mismo período del ejercicio anterior.

El **resultado financiero** de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido de unos beneficios de 102.947 y 133.223 miles de euros respectivamente. A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	Variación	% variación
Ingresos financieros	109.753	153.518	(43.765)	-29%
Gastos financieros	(5.718)	(17.597)	11.879	68%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(72)	(2.699)	2.626	97%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.017)	0	(1.017)	-100%
RESULTADO FINANCIERO	102.947	133.223	(30.276)	-23%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros comentada en el apartado 21 de las “Notas explicativas a los Estados Financieros”

La diferencia producida entre ambos períodos, se corresponde fundamentalmente a como se explica a continuación:

Ingresos Financieros:

- Por un lado, en 2015 se ha producido el registro de la ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio) por importe de 124.363.423,21 euros. A este respecto, y de acuerdo a la *Interpretación número 19 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)*, se ha determinado como valor razonable, por no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendida la cotización de la acción desde el 29 de septiembre de 2011, el valor razonable del pasivo financiero a cancelar mediante la capitalización. A estos efectos, se ha considerado como valor del pasivo el resultante de aplicar sobre el mismo los efectos previstos en el Convenio para la alternativa de pago, esto es, quita y espera. En consecuencia, sobre el pasivo financiero se aplica una quita del 70% y, sobre el resultado obtenido, se aplica la tasa de actualización del 7,48%, de acuerdo con el calendario de pago que le corresponda en función de su clasificación.

En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor se distribuye entre (i) el *“Capital Social”* por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la *“Prima de emisión”* por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, se ha registrado como *“Resultado del ejercicio”*, tal y como indica la citada norma:

“9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)”.

- Por otro lado, en el ejercicio 2014 se registraron además de la reversión de los intereses contabilizados durante el concurso por importe de 38.955 miles de



euros, los efectos de la “Quita” y “Espera” derivados del Concurso de Acreedores por importe de 114.421 miles de euros, siendo los registrados por en el ejercicio 2015 de 0 y 2.799 miles de euros respectivamente.

Gastos Financieros:

- El importe acumulado de los gastos financieros con entidades de créditos y terceros, así como también con empresas del grupo y asociadas, has ascendido a 3.957 miles de euros, frente a los 16.992 miles de euros del ejercicio 2014. Esta diferencia corresponde, a que en el ejercicio anterior se devengaron intereses de acuerdo a las condiciones de los contratos hasta la fecha de aprobación del convenio, esto es, 14 de julio de 2014.
- En sentido contrario han evolucionado los gastos financieros derivados de la reversión de las esperas de los convenios de acreedores, registrándose en 2015 un importe de 1.761 miles de euros frente a los 395 miles de euros registrados en el ejercicio anterior.

En lo que respecta a la reducción de la deuda con entidades de crédito, se siguen las negociaciones para la dación en pago los activos no estratégicos que constituyen sus garantías.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre del ejercicio 2015 se sitúa en 149 millones de euros frente a los 264 millones de euros del ejercicio anterior.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del ejercicio 2015 se haya situado en unos beneficios de 106.357 miles de euros.

A cierre del ejercicio 2015, el **patrimonio neto** de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan*



conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)", no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC). Por otro lado, el Consejo de Administración espera que, con las medidas propuestas y pendientes de ejecución (capitalizaciones de crédito acordadas y pendientes de ejecución, ampliaciones de capital previstas y las previsibles daciones en pago de activos no estratégicos) unidas a las ya materializadas, se logre restituir o mitigar la situación patrimonial de la Sociedad.

4. Autocartera

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre del ejercicio 2015.

5. Operaciones con partes vinculadas

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV "Información Financiera Seleccionada", Apartado 18.

6. Acontecimientos posteriores al cierre

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio 2015 y hasta la fecha de la elaboración de la presente información financiera, son los siguientes:

En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato



de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble.

7. Otra información

Las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente.