



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer semestre del ejercicio 2016 son los que se detallan a continuación:

- En fecha de 31 de marzo de 2016 fueron formulados los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad.
- En fecha 3 de marzo, la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. suscribió un acuerdo de refinanciación de la totalidad de su deuda bancaria, que asciende a un total de 44.832 miles de euros, en virtud del cual el tipo de interés aplicable al periodo de carencia, que se extiende desde el 4 de febrero del 2016 al 4 de abril del 2018, baja del 2,44% al 1%. El resto de condiciones permanecen inalteradas.
- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited firmaron un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscribiera hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. Adicionalmente, el acuerdo contemplaba la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A. por importe de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. El plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Fruto de ese periodo de revisión, y del estudio de la operación por parte de la Sociedad, de sus asesores y de los abogados del fondo, se decidió sustituir la emisión de bonos corporativos cotizados inicialmente planteada, por la suscripción de un préstamo garantizado con bonos convertibles. En la actualidad, se está a la espera de la evolución de la solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por parte de la CNMV como hito imprescindible tanto para la suscripción de la ampliación de capital como para la emisión de bonos corporativos.
- En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en Nyesa Valores Corporación, S.A., se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. A este respecto, tras la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda con el Plan de Negocio preparado por la Dirección de la Sociedad.



- En fecha 27 de abril de 2016, la Sociedad cedió a un tercero por 225 miles de euros el crédito que ostentaba contra la sociedad asociada Astra, S.A. por importe de 465 miles de euros de principal. A este respecto, cabe recordar que el valor de la inversión de la cartera de Nyesa Valores Corporación, S.A., es de cero euros, puesto que dados los acuerdos existentes entre los accionistas de Astra, S.A. (Nyesa Valores Corporación, S.A. únicamente tiene acciones representativas del 25 por 100 del capital social), no se va a poder recuperar la inversión aportada inicialmente y sólo se podía aspirar a recuperar una parte del crédito aportado en producto terminado, si bien, esto dependía del valor de las promociones desarrolladas por Astra, S.A. Este entorno es el que ha llevado a la Sociedad a la mencionada cesión del crédito que ostentaba frente a Astra, S.A.
- En fecha 28 de junio de 2016 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó, entre otros, los siguientes puntos del orden del día (hecho relevante de 28 de junio de 2016 con número 240231):
 - Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.
 - Aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe de 27.871.562,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos objeto de compensación, y tendrán un valor nominal de 0,015 euros cada una, con una prima de emisión por acción de 0,155 euros, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la compensación de créditos contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta. Asimismo delegó en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.
 - La reelección de los consejeros D. Juan Manuel Vallejo Montero, D. Carlos Pinedo Torres, con la condición de consejeros ejecutivos, de D. Valero Echegoyen Morer, con la condición consejero independiente y la ratificación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute (en representación de la mercantil Aqualdre, S.L.), con la condición de consejero dominical. Adicionalmente, se procedió a la designación de D. Juan Oliveros Rodero con la condición de consejero independiente.



2. Evolución de los negocios

Durante el primer 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 adaptaba 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. Si bien, tras la superación del proceso concursal, se suscribieron acuerdos para la comercialización y gestión de activos propiedad de terceros, tanto de viviendas como de parkings, que han supuesto la obtención de ingresos recurrentes al Grupo, la situación de suspensión de la cotización de las acciones está condicionando la suscripción de nuevos acuerdos, por lo que se espera que tras el levantamiento de la suspensión de las acciones se puedan suscribir nuevos acuerdos en los que se está trabajando y así aumentar el número de unidades en gestión y comercialización en los próximos meses.

A continuación se muestran los Ingresos Ordinarios correspondientes primer semestre de 2016, junto con las comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado:

(miles de euros)	Ingreso de la Explotación 1S 2016	Ingreso de la Explotación 1S 2015	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Gestión de activos	72	107	-35	-33%
Patrimonio	1.182	1.361	-179	-13%
Total	1.254	1.468	-214	-15%

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 comentada 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 9% 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. A este respecto, si bien han disminuido los ingresos en relación con el primer semestre del 2015, el resultado ha aumentado pasando de 723 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2015 a 1.034 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2016.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.182	1.361	(179)	-13%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	469	4.756	(4.287)	90%
RESULTADO FINANCIERO	9.282	103.583	(94.301)	-91%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.751	108.339	(98.588)	-91%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	9.751	108.339	(98.588)	-91%
Resultado atribuible a los minoritarios	0	0	0	100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	9.751	108.339	(98.588)	-91%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unos beneficios de 469 miles de euros frente a 4.756 miles de euros obtenidos en el mismo período del ejercicio anterior. No obstante, cabe destacar que el resultado del primer semestre de 2015 incluía la reversión de una provisión para atender unos compromisos de una sociedad del Grupo por importe de 5.594 miles de euros.

A continuación se detallan de las partidas que componen el Resultado de la Explotación:



(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2015	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	1.182	100%	1.361	100%	(179)	-13%
Otros ingresos	72	6%	107	8%	(35)	-33%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.254	106%	1.468	108%	(214)	-15%
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	(424)	-36%	(798)	-59%	374	47%
Dotación a la amortización	(2)	0%	(70)	-5%	69	98%
Otros gastos	(423)	-36%	(719)	-53%	296	41%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	0	0%	(8)	-1%	8	100%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	0%	0	0%	0	
Otros resultados	64	5%	4.883	359%	(4.819)	99%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(784)	-66%	3.288	242%	(4.072)	124%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	469	40%	4.756	350%	(4.287)	90%

El epígrafe “Otros gastos” ha experimentado una importante mejora del 41% debido principalmente a que en el periodo actual, y como consecuencia de la suscripción en septiembre de 2015 del contrato de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH con la cadena hotelera GIT Hoteles, el Grupo ya no asume los gastos derivados de la explotación de ese activo.

El epígrafe de “Otros Resultados”, tanto en el presente ejercicio como en el anterior, incluye reversiones de ejercicios anteriores. El saldo del ejercicio anterior incluía la reversión de una provisión para atender unos compromisos de una sociedad del Grupo por importe de 5.594 miles de euros, lo que ha provocado la importante disminución del resultado de explotación comparativo.

Por otro lado, las “Dotaciones a la amortización” han disminuido como consecuencia de haber concluido los períodos de amortización económica de algunos activos.

Por último, los “Gastos de personal” han disminuido considerablemente con respecto a los registrados en el mismo período del ejercicio anterior, como consecuencia, principalmente de la cesión de empleados en virtud de lo previsto en el contrato de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH suscrito con la cadena hotelera GIT Hoteles.

El **resultado financiero** del primer semestre de 2016 arroja un beneficio de 9.282 miles de euros frente a los 103.583 miles de euros obtenidos en el mismo período del ejercicio anterior. Las diferencias en el resultado financiero se deben a la



contabilización en el primer semestre del ejercicio pasado de las operaciones de capitalización de créditos concursales.

A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 (*)	Variación	% variación
Ingresos financieros	11.393	106.441	(95.048)	-89%
Gastos financieros	(2.336)	(2.810)	474	17%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	(48)	48	100%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	225	0	225	-100%
RESULTADO FINANCIERO	9.282	103.583	(94.301)	-91%

El epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” incluye en el beneficio obtenido en la cesión del crédito que se ostentaba frente a la entidad asociada ASTRA S.A., comentada en el punto 1 anterior, por 225 miles de euros.

La diferencia existente en el resultado financiero de los periodos comparados trae causa en la contabilización en el primer semestre del ejercicio 2015 de los efectos derivados de la capitalización de créditos concursales consecuencia de la aplicación del Convenio de Acreedores de la Sociedad. A este respecto, en virtud del acuerdo de delegación en el Consejo de Administración adoptado por la Junta General de Accionistas, en fecha 8 de abril de 2014 el Consejo de Administración acordó la ejecución de una ampliación de capital mediante la capitalización de créditos concursales por importe de 124.363 miles de euros. Lo que motivó, de acuerdo a la *Interpretación número 19 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)*, el reconocimiento como resultado del ejercicio 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.

A cierre del presente semestre, el patrimonio 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).*

Interesa destacar 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 operaciones ya materializadas tras el cierre del primer semestre, se logrará restituir la situación patrimonial de la Sociedad.

4. Autocartera

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de junio de 2016.

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

- 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 11.393 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 de 15 millones de euros.

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.