

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el Informe Independiente de Revisión Limitada

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados al 30 de junio de 2017 junto con
el Informe Independiente de Revisión Limitada**

**INFORME INDEPENDIENTE DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE
2017**

Estado de Situación Financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

Cuenta de Resultados Intermedia resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016

Estado de Resultado Global Intermedio resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016

Estado de cambios en el patrimonio neto Intermedio resumido consolidado terminado el 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio resumido consolidado terminado el 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe Independiente de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2017

Informe de revisión limitada independiente de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los Accionistas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de **Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo)**, que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas a los estados financieros consolidados, correspondientes al periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017. Los administradores son los responsables de formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que identifica en la nota 2 de las notas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Encargos de Revisión de Estados Financieros intermedios realizados por el auditor independiente de la Sociedad". Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1.2, 4.2. y 23 de los estados financieros Intermedios resumidos consolidados adjuntos, en las que se destaca cómo una profundización de la crisis económica generalizada y el elevado endeudamiento del Grupo ocasionaron la declaración de concurso de la Sociedad matriz y algunas de sus sociedades participadas. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo presentan patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, el Grupo presenta un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 9.843 miles de euros, y deudas por importe de 18.961 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas, entre las que se incluye un importe de 2.879 miles de euros con la Agencia Tributaria con privilegio general y para la cual no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la sociedad dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de dicha deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones que se describen en la nota 4.2 “Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento”, algunas de cuales se han llevado a cabo con anterioridad a la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados según se explica en la nota 23 de “hechos posteriores”. Los administradores de la Sociedad Dominante, consideran que tras la ejecución de estas operaciones, quedará definitivamente superada la situación de desequilibrio patrimonial en la que ha estado inmerso el Grupo. Consecuentemente, los presentes estados financieros resumidos consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance y en la memoria adjunta, que han sido preparados asumiendo que su actividad seguirá. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 5.2. y 10 de los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión intermedio consolidado concuerda con la de los estados financieros intermedios consolidados del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de **Nyasa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes.**

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe de revisión limitada ha sido preparado por encargo del Consejo de Administración, en relación con los requerimientos de información establecidos para el levantamiento de la suspensión de la cotización de la Sociedad Dominante, y no debe ser utilizado para ningún otro fin.

BDO Auditores, S.L.P.

Rafael Ruiz Salvador
Socio

29 de septiembre de 2017



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2017



Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
 (Expresados en euros)

ACTIVO	nota	30.06.2017	31.12.2016
I. Inmovilizado material	9	6.280	3.644.782
II. Inversiones inmobiliarias	10	804.001	42.934.000
IV. Otros activos intangibles	7	-	-
V. Activos financieros no corrientes	13	34.462	67.401
VIII. Activos por impuestos diferidos	20	109	109
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		844.852	46.646.293
II, Existencias	11	77.657.296	78.213.301
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	8.068	25.828
III. Otros activos financieros corrientes	13	2.286	1.895
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	20	14.851	14.851
V. Otros activos corrientes	12	27.075	18.912
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	12	2.266.951	749.379
Subtotal activos corrientes		79.976.527	79.024.166
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	7	3.150.000	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		83.126.527	79.024.166
TOTAL ACTIVO (A+B)		83.971.378	125.670.459

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017
de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y AL 31
DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	30.06.2017	31.12.2016
I. Capital	15.1	14.979.202	14.317.438
II. Prima de Emisión	15.2	19.671.734	12.833.498
III. Reservas	15.3	(91.739.594)	(91.739.595)
IV. Ganancias acumuladas	15.3	43.081.694	24.316.905
1. De ejercicios anteriores		24.316.905	-
2. Del ejercicio		18.764.789	24.316.905
V. Menos: Valores propios		-	-
VII. Otros ajustes por valoración	15.5	4.164.124	6.692.875
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(9.842.841)	(33.578.879)
X. Intereses minoritarios		-	-
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(9.842.841)	(33.578.879)
II. Deudas con entidades de crédito	14	17.493.967	55.210.044
III. Otros pasivos financieros	13	12.250.841	24.937.180
V. Provisiones	17	9.123.542	9.004.149
VI. Otros pasivos no corrientes	16	960.282	1.409.649
D) PASIVOS NO CORRIENTES		39.828.631	90.561.022
III. Deudas con entidades de crédito	14	15.582.563	15.616.581
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2.060.695	2.259.201
V. Otros pasivos financieros	13	15.013.595	34.586.028
VII. Provisiones	17	11.053.657	11.122.648
VIII. Otros pasivos corrientes	16	3.873.361	5.103.857
Subtotal pasivos corrientes		47.583.872	68.688.316
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	7	6.401.715	-
E) PASIVOS CORRIENTES		53.985.588	68.688.316
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		83.971.378	125.670.459

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2017	30.06.2016
+ Importe neto de la cifra de negocio	21	577.419	1.111.573
+/- Otros ingresos de la explotación	21	47.871	72.009
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		625.290	1.183.582
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso		-	-
- Aprovisionamientos		-	-
- Gastos de personal	21	(425.878)	(424.573)
+/- Otros gastos de explotación	21	(415.857)	(393.443)
- Dotación a la amortización	8 y 9	(1.593)	(1.503)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.150.445	-
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		50.000	-
+/- Otros resultados	21	2.182.541	64.490
GASTOS DE LA EXPLOTACION		2.539.658	(755.029)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.164.948	428.553
+ Ingresos financieros	21	18.456.899	11.392.988
- Gastos financieros	21	(2.856.216)	(2.299.285)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
+/- Diferencias de cambio	21	(18.380)	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	21	(1.219)	225.000
= RESULTADO FINANCIERO		15.581.084	9.318.703
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación		-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.746.032	9.747.256
+/- Impuesto sobre beneficios		-	-
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		18.746.032	9.747.256
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		18.757	3.158
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		18.764.789	9.750.413
+/- Intereses minoritarios		-	-
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		18.764.789	9.750.413

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	NOTAS	30.06.2017	30.06.2016
A RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		18.764.789	9.750.413
B INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		(2.528.751)	(206.750)
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles			
2. Por valoración de instrumentos financieros			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
3. Por coberturas de flujos de efectivos			
4. Diferencias de conversión		(2.528.751)	(206.750)
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
6. Entidades valoradas por el método de participación			
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
8. Efecto impositivo			
C TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:			
1. Por valoración de instrumentos financieros:			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
2. Por coberturas de flujos de efectivo			
3. Diferencias de conversión			
4. Entidades valoradas por el método de la participación			
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio			
6. Efecto impositivo			
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		16.236.038	9.543.664
a) Atribuidos a la sociedad dominante		16.236.038	9.543.664
b) Atribuidos a intereses minoritarios			

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante				
	Fondos Propios				
	Capital Social (Nota 16.1)	Prima de Emisión (Notas 16.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 16.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 16.5)	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	(91.974.693,07)	5.652.659,78	(59.171.097,48)
Ajuste por cambios de criterio contable (Nota 2.4)	-	-	-	-	-
Ajuste por errores	-	-	-	-	-
Saldo a 1 de enero de 2016 ajustado	14.317.437,52	12.833.498,29	(91.974.693,07)	5.652.659,78	(59.171.097,48)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	12.122.102,34	(206.749,56)	11.915.352,78
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	235.098,59	-	235.098,59
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	235.098,59	-	235.098,59
Saldo a 30 de junio de 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(79.617.492,14)	5.445.910,22	(47.020.646,11)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante				
	Fondos Propios				
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Notas 11.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 11.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2016	14.317.438	12.833.498	(67.422.689)	6.692.875	(33.578.879)
Ajuste por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-
Ajuste por errores	-	-	-	-	-
Saldo a 1 de enero de 2016 ajustado	14.317.438	12.833.498	(67.422.689)	6.692.875	(33.578.879)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	18.764.789	(2.528.751)	16.236.038
II. Operaciones con socios y propietarios	661.765	6.838.235	-	-	7.500.000
Aumentos / (Reducciones) de capital	661.765	6.838.235	-	-	7.500.000
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2017	14.979.202	19.671.734	(48.657.900)	4.164.124	(9.842.841)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE
2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	NOTAS	30/06/2017	30/06/2016
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		18.746.032	9.747.256
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	8, 9 y 10	1.593	1.503
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		(2.486.555)	-
Ganancias o pérdidas por el método de participación (+/-)		-	-
Ganancias o pérdidas por venta de activo no corriente (+/-)		-	-
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		-	-
Ingresos financieros (-)	21	(18.456.899)	(11.389.831)
Gastos financieros (+)	21	2.888.402	2.335.988
Aplicación provisiones	17	-	-
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	21	(50.160)	(66.980)
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-)	10	(50.000)	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		-	-
Otras partidas no monetarias		(2.189.850)	166.524
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias		2.805.534	346.058
Cuentas por cobrar		9.116	(6.284)
Otros activos corrientes		-	581.605
Cuentas por pagar		(198.505)	(132.292)
Otros pasivos corrientes		(1.264.588)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		32.939	-
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(212.942)	1.583.546
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DELAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales		-	-
Inversiones Inmobiliarias		-	-
Activos intangibles		-	-
Activos financieros		-	(127)
Desinversiones (+):			
Activos materiales		-	-
Inversiones Inmobiliarias		9.243.719	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos financieros		-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		9.243.719	(127)
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados		-	-
- Intereses pagados		(1.355.688)	(1.537.950)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados		-	7.800
- Deudas con entidades de crédito		(6.157.518)	-
- Instrumentos de patrimonio			
- Emisión nuevas acciones		-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(7.513.205)	(1.530.150)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		1.517.572	53.270
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	12	749.379	422.590
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	2.266.951	475.860

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 55 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad Dominante*” o la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social se encuentra en Calle Reina Fabiola, 37, Oficina 130, de Zaragoza.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios.
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas, y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propios estados financieros, los estados financieros consolidados del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

En el último trimestre del ejercicio 2014 fue aprobada por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas y posteriormente inscrita en los correspondientes Registros Mercantiles, la fusión por absorción de dos de sus sociedades dependientes, NYESA SERVICIOS



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. como sociedades absorbidas, por la sociedad dominante NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. En fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal siendo su última cotización 0,17 euros por acción. A fecha de formulación del presente estado financiero intermedio, la cotización sigue suspendida.

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.

1.2) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L, RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L. y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.

El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica generalizada, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos que había generado el Grupo en su momento.

El Auto de declaración del concurso de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales acordó el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril de 2012, PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado), designado administrador concursal



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

por la CNMV, y la AEAT (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, el cargo de administradores concursales de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, esto es, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores.

En fecha de 5 de diciembre de 2013, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado, y posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio. En fecha 25 de febrero recibió Providencia del juzgado en la que se fijaba el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales que no se encontraban a esa fecha en liquidación.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

En fecha 18 de junio de 2014, se recibió notificación del Decreto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores a las propuestas de convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y a las de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

El Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fue aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, los Convenios de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. fueron aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 162, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, que aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción. La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973 miles de euros y con una prima de emisión de 113.390 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

Por otro lado, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. contempla el siguiente Plan de Pagos en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 1 a 24, incluidos.
- Acreedores ordinarios: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 25 a 46, incluidos.
- Acreedores subordinados: pago de la totalidad de sus créditos en dos pagos mensuales, sin intereses, una vez pagados la totalidad de créditos ordinarios y aquellos privilegiados que se adhieran al presente Convenio.

Adicionalmente, el convenio de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. preveía la capitalización del crédito que ostenta Nyesa Servicios Generales, S.L.U. en la concursada. Dicho acuerdo fue elevado a público el pasado 11 de noviembre de 2014, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Luis Ignacio Leach Ros, con el número 826 de su protocolo.

A pesar del calendario anterior, tras el pago de la totalidad de créditos concursales de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. en fecha 3 de julio de 2017 quedó presentada en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza solicitud de declaración judicial del cumplimiento del convenio de acreedores de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.

1.3) Perímetro de consolidación a 30 de junio de 2017



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2017:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30-06-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS				
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	Zaragoza	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.P.	
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	No	100,00%
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	No	100,00%

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

Las sociedades excluidas del perímetro de consolidación en ejercicios anteriores se muestran en la Nota 3 de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2016. Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se ha excluido perímetro de consolidación a la sociedad Lengua Persa Clásica como consecuencia de su extinción.

1.4) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, con carácter general, no tienen sus actividades sujetas a cambios en volumen provocados por el diferente período del año en el que se cierra la información financiera intermedia.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Marco normativo de información financiera aplicada al Grupo:

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentarán de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante el 28 de septiembre de 2017, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 34 la Información Financiera Intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante estos seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016, preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas, métodos contables y principios de consolidación utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2017:

- Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2017 son las siguientes:

"Gravámenes"	CINIIF 21
"Estado de flujos de efectivo"	NIC 7 (Modificación)
"Aclaración de los principios establecidos en el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas"	NIC 12 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013	NIIF 3 (Modificación) y NIIF 13 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	NIIF 12 (Modificación)

- A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación es obligatoria a partir del ejercicio 2018 y, por ello, el Grupo aún no las ha adoptado.

"Contribuciones de empleados a planes de prestación definida"	NIC 19 (Modificación)
"Instrumentos financieros"	NIIF 9
"Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"	NIIF 15
"Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"	NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación)
"Contratos de seguro"	NIIF 4 (Modificación)
"Transacciones y anticipos en moneda extranjera"	CINIIF 22
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	NIIF 1 (Modificación), NIC 40 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012	NIIF 2 (Modificación), NIIF 3 (Modificación), NIIF 8 (Modificación), NIIF 13 (Modificación), NIC 16 (Modificación), NIC 38 (Modificación) y NIC 24 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	NIIF 5 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 34 (Modificación)



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación es obligatoria a partir del ejercicio 2019 y, por ello, el Grupo aún no las ha adoptado.

"Arrendamientos"	NIIF 16
"Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"	NIIF 11 (Modificación)
"Tratamiento contable de la incertidumbre del impuesto sobre las ganancias"	CINIIF 23



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación es obligatoria a partir del ejercicio 2021 y, por ello, el Grupo aún no las ha adoptado.

"Contratos de seguro"	NIIF 17
-----------------------	---------

- Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido aprobadas por la Unión Europea a la fecha de elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	NIC 19 (Modificación)
"Iniciativa desgloses"	NIC 1 (Modificación)
"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto"	NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados"	NIC 27 (Modificación)
"Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"	NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación)
" Sociedades de inversión"	NIIF 10 (Modificación)

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Grupo no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas e interpretaciones antes detalladas y, en cualquier caso, su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez se produzca su aprobación.

NOTA 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 2 de las notas explicativas a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2016. Asimismo, en relación con los juicios y estimaciones contables críticas, se han aplicado los mismos criterios indicados en la Nota 2.5 de las notas explicativas a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2016.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

4.1) Estimación del valor razonable



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,48%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

En cuanto al nivel de jerarquía utilizado en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por el experto independiente SAVILLS, también corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto a la utilizada en el ejercicio precedente.

4.2) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a alguna de las sociedades del Grupo en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2011, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura.

A 30 de junio de 2017, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es positivo en 7.357 miles de euros y, por tanto, inferior en 133 miles de euros a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y 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 obstante lo anterior, con la venta el pasado 27 de julio del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza se ha obtenido un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. de 3.412 miles de euros, una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de 3.912 miles de euros y un impacto positivo en el Patrimonio Neto de la Sociedad dominante de 2.028 miles de euros.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Todo esto supone que a la fecha de formulación de estos estados financieros el Patrimonio Neto de la Sociedad sea positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo previsto en el artículo 327¹ de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de reducción de capital obligatoria, no obstante tras la mencionada venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza y la ejecución de la ampliación de capital prevista en el Contrato de Inversión y aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 27 de julio, quedaría definitivamente superada esta situación.

Consecuentemente, los presentes estados financieros han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que la Sociedad y su Grupo podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificaciones que se muestran en estos Estados Financieros Consolidados en el desarrollo normal de las operaciones. No obstante existen algunas circunstancias, que se exponen a continuación, y que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo mitigadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008 ha provocado un endurecimiento de las condiciones de financiación, lo que ha provocado que la recuperación del mercado esté siendo más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas.

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, ha sido uno de los más afectados por la mencionada crisis a lo que se debe sumar el impacto en el mercado consecuencia de la entrada de las entidades de crédito con grandes stocks de viviendas procedente de daciones, adjudicaciones y otras fórmulas utilizadas en cobro de las deudas de sus clientes.

Como consecuencia del proceso de adaptación del Grupo a la situación del mercado, el patrimonio neto del Grupo es negativo en 9.843 miles de euros frente a los 33.578 miles de euros negativos del ejercicio 2016 y su fondo de maniobra resulta positivo en 29.141 miles de euros frente a los 10.336 miles de euros del ejercicio 2016. En consecuencia, la situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2017 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016.

¹ En la sociedad anónima, la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

No obstante lo anterior, tras la ejecución de la ampliación aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 27 de julio (la cual se cita en la Nota 24 de Hechos Posteriores), quedará definitivamente superada la situación de desequilibrio patrimonial en la que ha estado inmersa el Grupo desde el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

La deuda vencida y exigible del Grupo ha disminuido en 176 miles de euros, pasando de 19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 a 18.961 miles de euros a 30 de junio de 2017. A este respecto, interesa destacar la situación de las principales partidas que componen los 18.961 miles de euros de deuda vencidos y exigibles a 30 de junio de 2017:

- Un importe de 15.576 miles de euros que corresponde a deudas con entidades financieras calificadas como créditos con privilegio especial de modo que, una vez desaparezca la garantía por venta o ejecución, el crédito que en su caso quede, será reclasificado y en consecuencia se le aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que le corresponda en función de su calificación como crédito ordinario o subordinado, de modo que en ningún caso se prevé la salida de flujos por estas deudas hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.
- Un importe de 2.879 miles de euros que corresponde a deudas con la Agencia Tributaria tras haberse efectuado un pago por importe de 908 miles de euros en enero de 2017. Esta deuda no goza de ninguna garantía, está vencida y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. La Dirección de la Sociedad sigue trabajando en llegar a un acuerdo de pago de la misma y confía que tras la ejecución del Contrato de Inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones pueda alcanzar un acuerdo que permita acompañar el pago de esta deuda con el Plan de Negocio de la Sociedad.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías Nyesa Valores Corporación, S.A., Nyesa Gestión, S.L.U., Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., resultando todos ellos aprobados, y en fecha 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias que aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores.

El plan de pagos incluido en el Convenio de Acreedores se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía. Si este plan de negocio no llegara a cumplirse, podría provocar el incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad.

De acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

los créditos contra la masa. En consecuencia, resulta necesario la negociación de acuerdos singulares con estas deudas a los efectos de acompañar su pago con el Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo. La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago de la misma que estiman será alcanzado una vez se produzca el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. La Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y el levantamiento de la cotización de las acciones, se espera haga posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompañar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa.

Por otro lado, a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa de Nyesa Valores Corporación, S.A., existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 129 miles de euros que se esperan satisfacer tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones.

Por último, en relación con la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. tras el pago de la totalidad de sus créditos concursales, en fecha 3 de julio de 2017 quedó presentada en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza solicitud de declaración judicial del cumplimiento de su convenio de acreedores.

Factores mitigantes de la duda:

- a. La superación de la situación concursal en la que estaban inmersas algunas sociedades del Grupo.
- b. La previsible de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad, en un periodo corto de tiempo.
- c. El desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- d. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- e. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo.
- f. La potenciación de los proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- g. Operaciones de venta de activos inmobiliarios por venta o a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- h. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento no afecto al desarrollo de proyectos.
- i. La ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 27 de julio de 2017, que trae causa en el contrato de inversión suscrito entre los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso Nai Becar y los actuales accionistas de referencia de la Sociedad, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., y que supone incorporar al Grupo la participación mayoritaria, en más del 98%, en un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en la ciudad rusa de Moscú, en los que se pretende desarrollar un complejo de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. Todo ello condicionado al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad.
- j. La suscripción, condicionado a la ejecución del mencionado contrato de inversión, de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de una línea de capital para cubrir, hasta 3.500 miles de euros, los eventuales déficits que puedan derivarse de las disposiciones de la línea de capital suscrita con GEM (contrato que se explica en la Nota 16.1) previstas en el Plan de Negocio de la Sociedad

Adicionalmente, la ejecución de la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, permitirá a la Sociedad restituir sus fondos propios. Consecuentemente, los presentes Estados Financieros Intermedios han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance y en la memoria adjunta, que han sido



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

preparados asumiendo que su actividad seguirá.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos tanto propios como generales del mercado en el que opera. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación se describen brevemente los principales riesgos a los que está expuesta la actividad del Grupo:

5.1. Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

- Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Viabilidad. Las necesidades de caja para determinar la entrada de fondos necesaria se han efectuado considerando una evolución de la cifra de negocios muy conservadora, sin embargo de no cumplirse el Plan de Viabilidad, la entrada de fondos necesaria podría no ser suficiente para cubrir los pagos comprometidos en el citado Convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad y su Grupo tienen previstos los fondos necesarios para cubrir las salidas de flujos para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad,” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

a. Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa

El Plan de Viabilidad del Grupo para los próximos años prevé la desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases. A la fecha no hay ninguna operación cerrada, por lo que el precio de venta podría finalmente ser inferior al previsto. No obstante lo anterior, se consideran razonables los valores de venta asignados a este proyecto a la luz de las últimas valoraciones de Savills.

b. Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica

En la actualidad existen préstamos destinados a sufragar los costes de mantenimiento que recaen sobre el Proyecto La Roca de Costa Rica, cuyos vencimientos están previstos



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

para el ejercicio 2.018. La posibilidad de no alcanzar una refinanciación de tales préstamos conlleva un riesgo, si bien conviene matizar que desde la concesión del primer préstamo en el año 2.010, se han ido novando y aumentando anualmente hasta la fecha.

c. Riesgo de no lograr alcanzar acuerdos singulares con determinados créditos con privilegio general, y en particular con la Agencia Tributaria

La Sociedad tiene previsto llegar a acuerdos singulares con todos los créditos con privilegio general, si bien a la fecha todavía no lo ha logrado. En este entorno, se espera llegar a acuerdos singulares de aplazamiento y fraccionamiento del pago de dichos créditos. Caso de no alcanzarse el citado acuerdo, tal hecho podría conllevar la aplicación de sanciones y embargos.

d. Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaaia, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.

El desarrollo del Proyecto Narvskaaia tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse. No obstante, la Sociedad ha seguido un proceso riguroso de verificación y análisis de tales magnitudes, las cuales se sustentan en tres informes de valoración realizados por terceros independientes.

- Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en Costa Rica

Si bien en la actualidad ya se cuenta con una financiación puente, todavía no se ha conseguido la financiación necesaria para el desarrollo de tales proyectos, habida cuenta la fuerte restricción crediticia experimentada en los últimos años como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario. No obstante lo anterior, la evidente mejoría que está manifestando el mercado inmobiliario, así como la readaptación llevada a cabo por la Sociedad para el desarrollo de estos proyectos por fases, permiten a la Sociedad prever la obtención de dicha financiación en el corto plazo.

- Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica

Los proyectos inmobiliarios titularidad del Grupo y radicados en Costa Rica tienen un valor de 150.237 miles de euros, según informe de valoración de fecha 27 de marzo de 2017 y posterior confirmación de valor por Savills el 26 de julio de 2017. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos a 30 de junio de 2017 es de 78.196 miles de euros.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

- Riesgo de tipo de cambio



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

- **Riesgos de daños**

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

5.2. Riesgos específicos del sector inmobiliario

- **Pérdida de valor de los activos inmuebles**

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables.

- **Evolución de las variables asociadas a la actividad**

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda. Si bien es cierto que algunos indicadores apuntan a una tendencia positiva, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis.

- **Competencia en el sector inmobiliario**

La crisis económica sufrida ha provocado un drástico cambio en el sector inmobiliario en el que han irrumpido con fuerza las entidades financieras. Todo ello, sin duda, está provocando un exceso de oferta inmobiliaria y una reducción de los precios de la vivienda. La imposibilidad de Grupo Nyesa de competir con éxito con este tipo de operadores le ha llevado a adaptar su actividad inmobiliaria, reconduciéndola desde el desarrollo de proyectos propios a los servicios de gestión integral de proyectos de terceros.

- **Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado**

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia**

La Sociedad prevé que la actividad del Grupo en el ejercicio 2018 se desarrolle en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

iliquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

NOTA 6. INFORMACIÓN SEGMENTADA

El Plan de Negocio del Grupo 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 fueron objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual.

El Área Inmobiliaria es la que más afectada se ha visto como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español. Tras el levantamiento del proceso concursal la Dirección del Grupo ha estado realizando una búsqueda activa y seguimiento continuo para identificar las oportunidades de negocio, al objeto de aprovechar su dilatada experiencia para iniciar el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y la construcción de viviendas en cuanto el mercado lo permita.

Esta amplia experiencia en todas las comunidades autónomas, forjada durante más de 20 años en la gestión de suelo y en la promoción de viviendas, combinada con la situación de los mercados, en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras o fondos de inversión, ha llevado al Grupo a reciclarse y convertir su Área Inmobiliaria en una gestora de suelos y promociones propiedad de terceros.

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha centrado sus esfuerzos, por un lado, en la suscripción de acuerdos de gestión de suelo, promociones y obras, y por otro lado, en la suscripción de acuerdos de comercialización de promociones de terceros.

En relación con el Área Patrimonial durante los periodos 2016 y primer semestre del 2017, el Grupo ha tenido en propiedad y cedida la explotación de dos hoteles, el Hotel Macarena y el Hotel GIT Ciudad de Zaragoza, y diversas oficinas y locales comerciales.

Por último, en relación con el Área Internacional el Grupo se ha centrado en el mantenimiento de valor de los proyectos inmobiliarios que tiene en Costa Rica.

A continuación se muestran los Resultados correspondientes primer semestre de 2017, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado:

	Área Inmobiliaria	Área Patrimonial	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos de la Explotación	47.870,72	577.419,36	-	-	625.290,08
Gastos de la Explotación	-	(264.745,52)	(93.294,00)	(485.289,00)	(843.328,52)
Resultados Extraordinarios	-	1.551.621,30	-	1.831.365,00	3.382.986,30
BENEFICIO/(PERDIDA) DE LA EXPLOTACIÓN	47.870,72	1.864.295,14	(93.294,00)	1.346.076,00	3.164.947,86

NOTA 7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS ASOCIADOS



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el primer semestre de 2017 se ha incorporado el Hotel GIT Ciudad de Zaragoza como un “Activo no corriente mantenido para la venta” valorado en 3.150 miles de euros dada su venta el pasado 27 de julio, con la que se ha obtenido un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. de 3.412 miles de euros, una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de 3.912 miles de euros y un impacto positivo en el Patrimonio Neto de la Sociedad dominante de 2.028 miles de euros.

Vinculado a este activo existen deudas con entidades de crédito por importe de 6.401 miles de euros de principal, según figura en el epígrafe del pasivo corriente “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta”, y que se liquidarán en su totalidad con la venta de dicho inmueble.

Durante el primer semestre de 2017 estos activos y pasivos han generado un resultado positivo para el Grupo por importe de 51 miles de euros, los cuales han sido clasificados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada al epígrafe de “resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas”.

NOTA 8. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles se muestran a continuación:

	Euros				Saldo al 30.06.2017
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Total Coste	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	-	-	-	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-	-	-

	Euros				Saldo al 31.12.2016
	Saldo al 01.01.2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Total Coste	98.057,25	-	-	-	98.057,25



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	-	-	-	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-	-	-

No se han producido ni inversiones ni retiros durante el primer semestre de 2017 ni en 2016.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

NOTA 9. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 30.06.2017
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	-	-	-	329.901,25
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	(4.200.422,87)	-
Total Coste	4.541.257,28	-	-	(4.200.422,87)	340.834,41
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(279.981,70)	(1.502,44)	-	-	(281.484,14)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	-	-	(3.845,76)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total amortización	(283.827,46)	(1.502,44)	-	-	(285.329,90)
Deterioros	(612.647,38)	-	-	563.422,87	(49.224,51)
Valor neto	3.644.782,44	(1.502,44)	-	(3.637.000,00)	6.280,00

	Euros				
	Saldo al 01.01.2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2016
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	645.448,05	-	(327.232,25)	11.685,45	329.901,25
Otro inmovilizado	36.858,48	-	(14.239,87)	(11.685,45)	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	-	4.200.422,87
Total Coste	4.882.729,40	-	(341.472,12)	-	4.541.257,28
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(527.614,74)	(3.005,59)	251.842,90	(1.204,27)	(279.981,70)
Otro inmovilizado	(9.457,15)	-	4.407,12	1.204,27	(3.845,76)
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Total amortización	(537.071,89)	(3.005,59)	256.250,02	-	(283.827,46)
Deterioros	(687.869,48)	(10.000,00)	85.222,10	-	(612.647,38)
Valor neto	3.657.788,03	(13.005,59)	-	-	3.644.782,44

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

A 30 de junio de 2017 no hay activos hipotecados como garantía de pasivos, como consecuencia del traspaso al epígrafe de existencias de un activo valorado en libros en 3.637 miles de euros,



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

que era el único de este epígrafe que a 31 de diciembre de 2016 estaba hipotecado en garantía de pasivos.

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los primeros seis meses del ejercicio 2017 y durante el ejercicio 2016, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Durante el ejercicio 2017 se ha producido un traspaso al epígrafe de existencias de un solar sito en la provincia de Barcelona que estaba valorado en libros en 3.637 miles de euros.
- Los retiros producidos en 2016 corresponden al mobiliario ubicado en el inmueble vendido de Consejo de Ciento 333 de Barcelona. Los citados activos cuyo coste aproximado era de 341 miles de euros, se encontraban totalmente amortizados o deteriorados, generando un beneficio para el Grupo de 170 miles de euros.
- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2017 y 2016 de 1,5 y 3 miles de euros, respectivamente.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2017 y 2016.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ascienden a 328 miles de euros.

No existen, a 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio 2016 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 10. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de las inversiones inmobiliarias se muestran a continuación:

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 30.06.2017
	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total coste	50.063.953,75	-	(43.470.304,92)	(5.518.110,61)	-	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(7.129.953,68)	-	4.440.304,92	2.368.110,61	50.000,00	(271.538,15)
Valor neto	42.934.000,07	-	(39.030.000,00)	(3.150.000,00)	50.000,00	804.000,07

Inversiones Inmobiliarias	Euros					Saldo al 31.12.2016
	Saldo al 01.01.2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total coste	52.648.884,41	-	(2.584.930,66)	-	-	50.063.953,75
Ajuste a valor razonable	(16.929.884,34)	-	1.284.930,66	-	8.515.000,00	(7.129.953,68)
Valor neto	35.719.000,07	-	(1.300.000,00)		8.515.000,00	42.934.000,07



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las bajas registradas en el ejercicio 2017 traen causa en: (i) la venta del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento, que el pasado 28 de marzo de 2017, la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo. Esta operación ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo. (ii) La reclasificación al epígrafe del balance “*Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas*” por la venta el pasado 27 de julio por 3.150 miles de euros del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza. Con esta operación se ha obtenido un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. de 3.412 miles de euros, una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de 3.912 miles de euros y un impacto positivo en el Patrimonio Neto de la Sociedad dominante de 2.028 miles de euros. Adicionalmente, se ha eliminado el riesgo que suponía la necesidad de refinanciar la deuda asociada a este activo, por importe de 6.401 miles de euros, antes del mes de abril de 2018. El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

La baja registrada en el ejercicio 2016 trae causa en la venta del edificio de oficinas propiedad de la Sociedad Dominante sito en la calle Consejo de Ciento número 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más los impuestos correspondientes (mismo importe que su valor neto contable). El inmueble formaba parte de la garantía, junto con acciones y participaciones de dos sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y otra ya disuelta, de un préstamo sindicado que se formalizó en el año 2006 por importe de 30 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS a 31 de diciembre de 2016 (Véase Nota 2.8.f) de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2016 que han sido ratificadas por ese mismo experto en fecha 26 de julio de 2017.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento a 30 de junio de 2017 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	545	0	8,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	159	0	12,00%	15,50%	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	0	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Total			804	0			

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2016 ha sido con carácter



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 11. EXISTENCIAS

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	30 de junio de 2017
Terrenos y solares	78.195.921,11	77.620.822,40
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Anticipos a Proveedores	12.156,12	31.249,78
Total	78.213.300,56	77.657.295,51

En el ejercicio 2016 el epígrafe de “Terrenos y solares” incluía únicamente el valor contable de los terrenos propiedad del Grupo de Costa Rica. A 30 de junio de 2017, incluye además un solar sito en la provincia de Barcelona, por importe de 3.637 miles de euros, tras su reclasificación desde el epígrafe de “Inmovilizado Material”.

La diferencia entre ambos ejercicios, se debe tanto a la citada reclasificación como al impacto del tipo de cambio aplicable sobre el valor de los terrenos de Costa Rica.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 los activos incluidos en el epígrafe “Terrenos y solares” están afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías. A continuación se desglosa el importe de esas garantías:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	30 de junio de 2017
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	78.195.921,11	77.620.822,40
Préstamos hipotecarios y otras garantías	17.726.259,37	22.276.435,39
Neto	60.469.661,74	55.344.387,01

Como consecuencia de la mencionada reclasificación, los préstamos hipotecarios anteriores han aumentado en 4.550 miles de euros.

Las existencias del Grupo se valoran al menor importe entre su coste y su valor realizable neto. El Grupo realizó pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) a 31 de diciembre de 2016, valoraciones que han sido ratificadas a 26 de julio de 2017. En los supuestos en los que el valor razonable del activo ha resultado ser menor que su coste, la diferencia se ha contabilizado como “Pérdidas por deterioro”. En el ejercicios 2017 y 2016 no se ha registrado ningún deterioro.

NOTA 12. EFECTIVO Y EQUIVALENTE, DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la composición de clientes, cuentas a cobrar y otros activos corrientes es la siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.068,35	25.828,24
Tesorería	2.266.950,76	749.379,40
Total	2.275.019,11	775.207,64

El saldo a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos.

No existen a 30 de junio de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 restricciones sobre el efectivo.

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se registran, principalmente, los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	JUNIO 2017	DIC 2016	JUNIO 2017	DIC 2016	JUNIO 2017	DIC 2016	JUNIO 2017	DIC 2016
Otros Activos Financieros	-	-	34.462,41	67.401,36	-	-	34.462,41	67.401,36
Largo plazo / No corrientes	-	-	34.462,41	67.401,36	-	-	34.462,41	67.401,36
Instrumentos de patrimonio	180,33	180,00	-	-	-	-	180,33	180,00
Otros Activos Financieros	-	-	1.985,48	1.594,39	120,22	120,22	2.105,70	1.714,61
Corto plazo / Corrientes	180,33	180,00	1.985,48	1.594,39	120,22	120,22	2.286,03	1.894,61
Total Activo Financiero	180,33	180,00	36.447,89	68.995,75	120,22	120,22	36.748,44	69.295,97

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes están registradas las fianzas entregadas en el ejercicio 2017 y 2016, por un importe de aproximadamente 33 y 67 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2017 y 2016 figuran 2 miles de euros por depósitos constituidos con terceros por el importe restante.

En el ejercicio 2016, la Sociedad dominante dio de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Las cifras anteriores se presentan netas de provisiones por deterioro.

El desglose de los pasivos financieros al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Débitos y partidas a pagar		Total	
	JUNIO 2017	DIC 2016	JUNIO 2017	DIC 2016
Deudas con entidades de créditos	17.493.966,65	55.210.043,96	17.493.966,65	55.210.043,96
Otros Pasivos Financieros	12.250.840,89	24.937.180,03	12.250.840,89	24.937.180,03
Largo plazo / No corrientes	29.744.807,54	80.147.223,99	29.744.807,54	80.147.223,99
Deudas con entidades de créditos	15.582.562,77	15.616.581,47	15.582.562,77	15.616.581,47
Otros Pasivos Financieros	15.013.595,30	34.586.028,36	15.013.595,30	34.586.028,36
Corto plazo / Corrientes	30.596.158,07	50.202.609,83	30.596.158,07	50.202.609,83
Total Pasivo Financiero	60.340.965,61	130.349.833,82	60.340.965,61	130.349.833,82

Las principales evoluciones de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 15](#).



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En el epígrafe “*Otros pasivos financieros*” no corrientes se incluye, principalmente, los créditos concursales ordinarios y subordinados, la financiación obtenida de terceros en Costa Rica con vencimiento superior a un año.

En junio de 2017 se ha reclasificado desde “*Otros pasivos financieros no corrientes*” al epígrafe “*Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta*” por 6.401 miles de euros la financiación que recaía sobre el Hotel GIT Ciudad de Zaragoza, vendido el 27 de julio de 2017.

En el epígrafe “*Otros pasivos financieros*” corrientes se incluye, básicamente, la financiación obtenida de terceros en Costa Rica con vencimiento inferior a un año (14.445 miles de euros). En el 2016 se incluía, principalmente, los acreedores que eligieron la alternativa de capitalización prevista en los convenios de acreedores (27,9 millones de euros) y la financiación obtenida de terceros en Costa Rica con vencimiento inferior a un año (5,9 millones de euros).

NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “*Existencias*”, se clasifican como corrientes con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo, en el momento en que existen condiciones que posibiliten al acreedor la solicitud de la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
PASIVO NO CORRIENTE	17.493.966,65	55.210.043,96
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	-	38.430.354,54
Pólizas de crédito y préstamos	17.493.966,65	16.779.689,42
PASIVO CORRIENTE	15.582.562,77	15.616.581,47
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.593.317,89	4.622.318,48
Pólizas de crédito y préstamos	2.205,29	7.223,40
Préstamos Sindicados	10.987.039,59	10.987.039,59
Total Deudas con Entidades de Crédito	33.076.529,42	70.826.625,43

Los “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes corresponden a los préstamos a largo plazo con entidades financieras que graban el activo hotelero que forman parte de las *Inversiones Inmobiliarias* del Grupo (ver *Nota 9*), y por tanto se trata de créditos con privilegio especial. Por otro lado, las “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen las deudas a largo plazo con entidades financieras, todas ellas vinculadas al Convenio de Acreedores.

En la actualidad, se está en proceso de negociación con los acreedores titulares de créditos clasificados como privilegio especial (en su totalidad entidades financieras) para la venta o ejecución de los activos que garantizan sus créditos. A este respecto, cabe diferenciar dos operaciones:

- Préstamo sindicado: concedido a la Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas). En garantía de este préstamo se encuentran pignoras las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles registrados en el epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. El inmueble formaba parte de la garantía, junto con participaciones de sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación, del préstamo sindicado que se formalizó en 2006 por importe de 30 millones de euros. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 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 aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito. 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 o cuando las entidades financieras manifiesten su renuncia a dicha garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,8 millones de euros.

- Adicionalmente al préstamo sindicado, hay otra operación por importe acumulado de 4.589 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo del epígrafe de “*activos no corrientes mantenidos para la venta*” (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) que también se halla vencida.

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 30 de junio de 2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.593	-	-	-	-	-	4.593
Pólizas de crédito y préstamos	2	-	1.749	1.749	2.624	11.372	17.497
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.582	-	1.749	1.749	2.624	11.372	33.077

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.622	1.047	1.440	1.440	1.440	33.063	43.052
Pólizas de crédito y préstamos	7	-	1.659	1.659	2.489	10.973	16.787
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.616	1.047	3.099	3.099	3.929	44.036	70.826

Por tanto, a 30 de junio de 2017, se encuentran vencidos créditos con entidades financieras por importe de 15.578 miles de euros (15.582 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

No obstante, en relación con la deuda vencida a la fecha de formulación de estos estados financieros cabe destacar que, una parte muy significativa de esta deuda, concretamente 10.987 miles de euros, se corresponde con los acreedores privilegiados que en el marco de la operación de venta de las oficinas de Consejo de Ciento, no han renunciado a las garantías que todavía mantienen (las cuales carecen de valor habida cuenta que se trata de acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación). No obstante, se espera que a corto plazo bien a través de



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

su renuncia a dicha garantía prendaria (como han hecho ya cuatro de las seis entidades que conforman el sindicato), o bien cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía (procedimientos de liquidación que se iniciaron en 2013 y 2014, por lo que previsiblemente no se alargarán por mucho más tiempo), se produzca la conversión de este crédito en ordinario.

Adicionalmente, hay 4.587 miles de euros, calificados también como privilegio especial, se corresponden con un crédito con garantía hipotecaria asociado al proyecto de Rubí, el cual la Sociedad tiene prevista su desinversión en el corto plazo.

En consecuencia no se prevén salidas de flujos para atender esta deuda, actualmente calificada como privilegio especial, hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses, para los casos en que las operaciones no están incluidas dentro del convenio de acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 15. PATRIMONIO NETO

15.1) Capital Social

Capital Social

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016 aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebrase transcurridos 18 meses desde la firmeza de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 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. En consecuencia, del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, 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 un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 17.609 miles de euros.

Como resultado de la descrita ampliación de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

En el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010 con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma. Durante los ejercicios 2010 y 2011, se produjeron ocho ampliaciones de capital enmarcadas dentro del citado contrato de línea de capital que supusieron la emisión de 12.076.705 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal.

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED prevé la posibilidad de resolver el contrato de forma anticipada a su vencimiento en el caso que la Sociedad estuviera suspendida de cotización durante más de 5 días consecutivos o bien fuera declarada en concurso de acreedores. No obstante, cabe destacar que a pesar de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad desde el pasado 29 de septiembre de 2011, y de la posterior declaración del concurso ninguna de las Partes denunció la resolución del mismo. En este entorno, en abril de 2014 se suscribió una novación del mencionado contrato con el objetivo de (i) adaptarlo a las circunstancias actuales de tal forma que sea posible continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes, 80 millones de euros y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos intermedios, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	247.454.965	24,78%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	18,10%
BANCO SANTANDER	126.213.149	12,64%
BANTIERRA	113.934.750	11,41%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	10,11%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,53%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,14%
FREE FLOAT	142.842.064	14,30%



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

998.613.482 100%

No obstante, tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el pasado 27 de julio de 2017, a suscribir mediante la aportación de acciones representativas del 98,12% del capital de la sociedad Marma, S.A., y que quedó supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, la composición del accionariado de la Sociedad será el siguiente:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
GRUPO GABER	536.186.926	27,22%
GRUPO EL DAROV	310.434.258	15,76%
AQUALDRE S.L.	247.454.965	12,56%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	9,17%
BANCO SANTANDER, S.A.	126.213.149	6,41%
SR. IVANOV	124.722.182	6,33%
BANTIERRA	113.934.750	5,78%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	5,12%
C.R. TERUEL	45.198.009	2,29%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	2,10%
FREE FLOAT	142.842.064	7,25%
	1.969.956.848	100%

15.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Durante el período transcurrido del ejercicio 2017 se ha registrado una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, tal y como se ha indicado en el apartado 16.1) *Capital Social*. En el ejercicio 2016 no se registró importe alguno como prima de emisión.

15.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. La



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Dominante, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.1 de los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. Por tanto, a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la reserva no estaba dotada en su totalidad dado el patrimonio neto negativo de la Sociedad.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. La Sociedad Dominante de acuerdo a lo mencionado en el apartado anterior en noviembre de 2014 procedió a compensar estas reservas con resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de los movimientos producidos en esta partida son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.

Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante el primer semestre del ejercicio 2017 y durante el ejercicio 2016 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se han ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

15.4) Acciones Propias

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de junio de 2017.

15.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante el primer semestre del ejercicio 2017 ni durante el ejercicio 2016.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos hasta la fecha en 2017 y tampoco durante el ejercicio 2016.

Otros ajustes por valoración

Incluye las variaciones de valoración como consecuencia de la evolución del tipo de cambio de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación de existente en Costa Rica.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

15.6) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio Resumido al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es nulo.

NOTA 16. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS

El saldo de estos epígrafes a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está formado íntegramente por:

	Euros			
	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	960.282,07	3.873.361,35	1.409.648,75	5.103.857,31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.060.695,38	-	2.259.201,02
Total bruto	960.282,07	5.934.056,73	1.409.648,75	7.363.058,33

El saldo de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto básicamente por los acreedores surgidos con posterioridad al concurso en las sociedades concursadas (honorarios de la Administración Concursal, honorarios de abogados,...), además de los proveedores de servicios del proyecto de Costa Rica.

Por otro lado, a continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016:



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	128.706,36	-	212.689,10
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	477.606,55	-	489.775,59
Hacienda Pública Otros	-	46.260,48	-	42.900,48
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	142.594,58	-	400.538,30
Organismos SS acreedores	-	9.675,21	-	9.255,49
H.P. Convenio Ordinario	730.251,50	-	771.504,81	137.453,80
H.P. Convenio Subordinado	212.975,48	-	615.025,21	-
H.P. Convenio Privilegado	-	2.847.420,27	-	3.561.216,26
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	48.213,37	-	46.753,00
Organismos SS Convenio Ordinario	2.440,47	-	5.551,74	7.299,58
Organismos SS Convenio Subordinado	694,94	-	4.585,84	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	2.108,06	-	6.266,56
Fogasa Convenio Ordinario	1.088,17	-	994,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	9.779,20	-	8.934,66	-
Fogasa Convenio Privilegado	3.052,31	7.464,83	3.052,31	8.672,51
Total Administraciones Públicas	960.282,07	3.710.049,71	1.409.648,75	4.922.820,67
Remuneraciones pendientes de pago	-	163.311,64	-	165.911,64
Anticipos de clientes	-	-	-	15.125,00
Total Otros Pasivos	960.282,07	3.873.361,35	1.409.648,75	5.103.857,31

En el epígrafe “*Otros pasivos*” no corrientes figuran los importes que se hallan incluidos en el convenio de acreedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento y por los importes cuyo vencimiento es superior a doce meses.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. La Dirección de la Sociedad sigue trabajando en llegar a un acuerdo de pago de la misma y espera cerrarlo tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones.

NOTA 17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado en 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.004.149,04	11.122.647,78	8.337.488,25	11.297.138,79
Adiciones	119.392,49	-	666.660,79	618,43
Trasposos	-	-	-	(58.168,83)
Reversiones	-	(68.990,30)	-	(116.940,61)
Saldo final	9.123.541,53	11.053.657,48	9.004.149,04	11.122.647,78

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse.

17.1) Adiciones

Las adiciones de 119 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes”, traen causa en el efecto financiero de los créditos concursales. En el ejercicio 2016, se registraron por este concepto un total de 667 miles de euros.

No se han producido adiciones durante el citado período en el epígrafe “Provisiones corrientes”.

17.2) Trasposos

No se han producido trasposos en las provisiones durante los seis primeros meses del ejercicio 2017.

En el ejercicio 2016 se dieron de baja del epígrafe de “Provisiones corrientes” 58 miles de euros frente a Administraciones Públicas como consecuencia de su traspaso al epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

17.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de 69 miles de euros tenían su origen en la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de 117 miles de euros tenían su origen en la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

17.4) Pagos

No se han realizado pagos de provisiones durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 ni se realizaron en el ejercicio 2016.

17.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, se ha producido la salida del perímetro de la sociedad Lengua Persa Clásica. Este hecho no ha supuesto efecto sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

17.6) Contingencias

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las contingencias son las mismas que las explicadas en la Nota 31 de las cuentas anuales del ejercicio 2016.

NOTA 18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en este apartado.

18.1) Saldos por operaciones comerciales

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

18.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
EL TAJADERON S.L.	7.054	7.054
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	112
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	5	5
NYESA INFANTES	11	11
GEONA PLUS S.L.	2	2



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11	11
GRUPO NYESA 21	662	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.COOP	1	1
Total préstamos concedidos	7.968	7.968

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

	Miles de euros			
	Jun 2017		31/12/2016	
	Préstamo	Préstamo pendiente capitalización (*)	Préstamo	Préstamo pendiente capitalización (*)
TAUSTE URBANA S.L.	-	-	(16)	-
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(2.880)	-	(2.817)	-
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	(1)	-	(1)	-
NYESA INFANTES S.L.	0	-	(5)	-
VILLALBA GOLF, S.A.	(35)	-	(34)	-
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(13)	-	-	(98)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	(1.389)	-	(8)	(10.605)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	274	-	-	(2.256)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L. EN LIQUIDACIÓN	(47)	-	-	(358)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	-	(4)	(53)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACIÓN	(651)	-	-	(4.970)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	(29)	-	(27)	-
AQUALDRE, S.L.	-	-	-	(7.500)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(783)	-	(848)	-
INBESOS OCIO S.L.	(0)	-	(0)	-
NALCAR 2002 S.L.	(1)	-	(1)	-
Total préstamos recibidos	(5.554)	0	(3.762)	(25.840)

(*)Estos préstamos se encuentran registrados en la cuenta "Pasivos en situaciones especiales" debido a que eligieron la alternativa de capitalización y tan sólo se encuentra pendiente de su materialización.

Algunos préstamos (los no afectos por el convenio de acreedores) devengan intereses referenciados a tipos de mercado.

18.3) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar las siguientes transacciones con partes vinculadas:

	Miles de euros				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Gastos financieros	63	-	45	41	149
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Contratos de gestión o colaboración	-	-	(25)	-	(25)
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Gastos e Ingresos	63	-	20	41	124
Acuerdos de financiación préstamos	-	-	-	-	-
Amortización y cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	-	-	-	-	-
Corto plazo / Corrientes	-	-	-	-	-

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado. Adicionalmente, destacar que los ingresos financieros devengados con partes vinculadas han sido deteriorados.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 25 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a tres sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

18.4) Operaciones de fianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido fianzamiento o garantía de partes vinculadas, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento préstamo
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	57.986	57.986
Total afianzamientos y garantías prestadas	57.986	57.986
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	(10.768)
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	(1.200)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	(56.195)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	(46.448)
Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	(114.611)

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas que se muestran en la tabla anterior, son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

18.5) Retribuciones al órgano de Administración

La política de remuneraciones fue aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2016 y, conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, será de aplicación durante el presente ejercicio y los dos siguientes (2018 y 2019), salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo.

Las remuneraciones devengadas durante los seis primeros meses de los ejercicios 2017 y 2016, en cualquiera de las sociedades del Grupo, por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se detallan a continuación:



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	2017	2016
Dietas del Consejo de Administración	57.400	58.600
Sueldo y otras remuneraciones	200.000	200.000
Total	257.400	258.600

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2017 y 2016 corresponden a las retribuciones devengadas por los dos consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad.

Los importes devengados por la Alta Dirección durante los seis primeros meses de los ejercicios 2017 y 2016, se detallan a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	200.000	200.000
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	-	-
Total	200.000	200.000

Al 30 de junio de 2017 se encuentran pendientes de pago las dietas del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio 2016 por importe de 107 miles de euros.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

18.6) Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades no incluidas en el conjunto consolidable con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

D. Valero Echeqoyen Morer

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AQUALDRE, S.L. (representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	Apoderado
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Apoderado
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
INBESOS SUR, S.A. EXTINGUIDA	Representante del Liquidador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de mercado.

En fecha 11 de noviembre de 2015 la sociedad FANUMCEO, S.L. participada al cincuenta por cien por cada uno 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. pasó a ostentar (directa e indirectamente) el 18,93% de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, los consejeros D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres son Administradores Solidarios de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y de sus sociedades dependientes.

Los Administradores que formulan las presentes cuentas detentan el siguiente número de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A:

	Acciones					
	Directa	%	Indirecta	%	Total	%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,54%	90.357.344	9,05%	95.797.311	9,59%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,54%	90.357.344	9,05%	95.715.116	9,59%
Aqualdre, S.L.	247.454.965	24,78%	-	0,00%	247.454.965	24,78%
Total	258.252.704	25,86%	180.714.688	18,10%	438.967.392	43,96%

- (1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

NOTA 19. GANANCIAS POR ACCIÓN

19.1) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	18.764.788	24.316.905
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482	954.495.835
Autocartera	-	-
Número medio de acciones ordinarias en circulación	998.613.482	954.495.835



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,02	0,03
--	-------------	-------------

19.2) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	18.764.788	24.316.905
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482	954.495.835
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,02	0,03

NOTA 20. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de junio de 2016
Activos por Impuestos Diferidos	108,94	108,94

	Euros	
	30 de junio de 2017	31 de junio de 2016
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	108,94
Total	108,94	108,94

No obstante, el Grupo ha optado por no registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles negativas. Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación y por año de generación son las siguientes:



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros
Ejercicio 2008	1.641
Ejercicio 2009	7.482
Ejercicio 2010	2.428
Ejercicio 2011	197.201
Ejercicio 2012	16.093
Ejercicio 2013	11.224
Ejercicio 2015	724
Total	236.793

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la dominante legal las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio 2011	192.107
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Total	213.035

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado.

NOTA 21. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS Y OTROS RESULTADOS

A continuación se muestra la composición del “Resultado antes de impuestos” para el primer semestre de 2017 y 2016:

	<u>30.06.2017</u>	<u>30.06.2016</u>
Importe neto de la cifra de negocio	577.419	1.111.573
Otros ingresos de la explotación	47.871	72.009
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	625.290	1.183.582
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-
Aprovisionamientos	-	-
Gastos de personal	(425.878)	(424.573)
Otros gastos de explotación	(415.857)	(393.443)
Dotación a la amortización	(1.593)	(1.503)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.150.445	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	50.000	-



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Otros resultados	2.182.541	64.490
GASTOS DE LA EXPLOTACION	2.539.658	(755.029)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.164.948	428.553
Ingresos financieros	18.456.899	11.392.988
Gastos financieros	(2.856.216)	(2.299.285)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Diferencias de cambio	(18.380)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.219)	225.000
RESULTADO FINANCIERO	15.581.083	9.318.703
Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	18.746.031	9.747.256

A continuación se desglosa el epígrafe “Otros resultados”, partida más significativa del Resultado de Explotación a 30 de junio de 2017 y 2016:

	jun-17	jun-16
Ingresos:		
Regularización saldos	119.094	0
Exceso provisión responsabilidades	-	70.000
Acuerdos pago anticipado Convenio Acreedores	57.008	-
Opción Compra Terreno de Rubí	1.800.000	-
Extraordinario operación venta Hotel Macarena Servilla	200.000	-
Otros	2.964	20
Total ingresos	2.179.066	70.020
Gastos:		
Sanciones varias y recargos	14.628	(3.624)
Regularizaciones saldos	(9.461)	(201)
Otros	(1.692)	(1.705)
Total gastos	3.476	(5.530)



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Otros resultados	2.182.541	64.490
-------------------------	------------------	---------------

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 las partidas más relevantes registradas han sido: (i) el cobro de 1.800 miles de euros en concepto de arras penitenciales como consecuencia del desistimiento de la parte compradora de un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona, y (ii) los ingresos derivados de la compensación recibida de Melià Hotels International como consecuencia del déficit detectado en el inventario de mobiliario realizado para el cambio de operador, por importe de 200 miles de euros.

A continuación se muestra el detalle del Resultado Financiero a 30 de junio de 2017 y 2016:

	Miles de Euros	
	jun-17	jun-16
Entidades financieras	(327.339)	(221.190)
Partes vinculadas	(62.678)	(58.042)
Terceros	(1.394.337)	(1.174.911)
Efecto espera ordinarios	(925.719)	(777.610)
Efecto espera subordinados	(135.251)	(58.266)
Efecto espera privilegiados y masa	(5.826)	(9.266)
Otros	(5.067)	
Total Gastos Financieros	(2.856.216)	(2.299.285)
Quita financiera Créditos Ordinarios	1.437.427	9.860.369
Quita financiera Créditos Subordinados	12.822.666	1.532.619
Espera financiera Créditos Ordinarios	648.800	-
Espera financiera Créditos Subordinados	3.488.024	-



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Otros	59.981	-
Total Ingresos Financieros	18.456.899	11.392.988
Diferencias de cambio	(18.380)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos Financieros	(1.219)	225.000
TOTAL RESULTADO FINANCIERO	15.581.084	9.318.703

Los “Ingresos Financieros” surgen principalmente consecuencia de lo previsto en el Convenio de Acreedores, puesto que, en base a lo indicado en la Nota 15.1, sobre la deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, 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 unos ingresos financieros de 18.397 miles de euros.

Como se puede observar en el cuadro anterior, en los 6 primeros meses del ejercicio 2017 el “Gasto financiero” ha aumentado con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior debido principalmente a la mayor financiación conseguida para los proyectos del grupo en Costa Rica y por el efecto financiero de los nuevos acreedores que aceptaron las condiciones de quita y espera del convenio de acreedores de Nyesa Valores Corporación S.A.

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

22.1) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

Los honorarios devengados por BDO Auditores, S.L. correspondientes a la revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017 ascienden a [*] miles de euros.

22.1) Número promedio de empleados del Grupo por categoría y sexo

	Número de personas					
	2017			2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	2,00
Técnicos	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00
Auxiliares	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Total	5,00	5,00	10,00	5,00	5,00	10,00

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del primer semestre de 2017 y la fecha de



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, son los siguientes:

- En fecha 3 de julio de 2017 se presentó ante el Juzgado Mercantil Nº 1 de Zaragoza la solicitud de declaración judicial de cumplimiento del convenio de la sociedad filial Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. De conformidad con los plazos procesales, se prevé obtener el auto judicial que declare el cumplimiento de convenio en el presente mes de septiembre, y tras la firmeza del mismo, y transcurrido el plazo de dos meses (de acuerdo con lo previsto en el artículo 141 de la Ley Concursal) se espera que se dicte el auto de conclusión del concurso.
- En fecha 27 de julio de 2017 la Junta General de Accionistas celebrada en primera convocatoria aprobó, por unanimidad de los accionistas asistentes, entre otros, los siguientes acuerdos:
 - o Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe de catorce millones quinientos setenta mil ciento cincuenta euros con cuarenta y nueve céntimos (14.570.150,49 €), mediante la emisión de novecientos setenta y un millones trescientas cuarenta y tres mil trescientas sesenta y seis (971.343.366) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de quince milésimas de euro (0,015€) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de cuarenta y cinco milésimas de euro (0,045 €) por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, para su suscripción por los Sres. D. Mikhail Gaber, Dña. Bella Gaber, Dña. Inna Gaber, D. Ruslan Eldarov, Dña. Karina Eldarov y D. Andrei Ivanov, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante aportación no dineraria mediante la aportación de 119.718 acciones, de 100 rublos (1,54 € aproximadamente) de valor nominal cada una, y representativas del 98,12% del capital social de la sociedad rusa Marma, S.A. valoradas en cincuenta y ocho millones doscientos ochenta mil seiscientos un euros con noventa y seis céntimos (58.280.601,96 €), en aplicación del método de descuento de flujos de caja.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. El Proyecto prevé una facturación total para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. En consecuencia, el desarrollo del citado Proyecto en el seno de la Sociedad supondrá un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial del Grupo, 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo, y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente.



Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación la Sociedad contratará Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.
- Elevar a ocho el número de consejeros que integran el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A., dentro de los límites fijados por el artículo 40 de los Estatutos Sociales, y el nombramiento de Dña. María Jesús Ibáñez Fernández, Dña. Elena Ivanova, D. Carmelo Lacaci de la Peña y D. Andrés Fornovi Herrero como consejeros de la Sociedad, por el plazo estatutario, con la calificación de independientes. No obstante lo anterior, D. Carmelo Lacaci de la Peña y Dña. Elena Ivanova comunicaron a la Sociedad con posterioridad la imposibilidad de aceptar tales cargos de consejeros como consecuencia de incompatibilidades profesionales. En fecha 6 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración designó consejero por cooptación a D. Gabriel J. López Soriano cubrir la vacante dejada por la no aceptación de D. Carmelo Lacaci de la Peña.

 - Por último, en fecha 27 de julio de 2017, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio-Luís Reina Gutiérrez, con el número 6.641 de su protocolo, la venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza. Dicho Hotel se ha vendido por un importe de 3.150 miles de euros a la sociedad GS Hoteles, S.L. no vinculada a la Sociedad ni su Grupo. El precio se satisface íntegramente mediante cheque a favor de la sociedad Project Quail, S.L. (acreedor hipotecario), y va destinado a la total cancelación económica de los préstamos garantizados con las hipotecas asociadas a este activo, las cuales ascendían a 6.402 miles de euros. Esta operación supone un beneficio y consecuentemente una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo por un total de 3.862 miles de euros. Adicionalmente, se ha eliminado el riesgo que suponía la necesidad de refinanciar la deuda asociada a este activo, por importe de 6.402 miles de euros, antes del mes de abril de 2018.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado a 30 de junio de 2017



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL PRIMER SEMESTRE DE 2017

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad o Sociedad Dominante), es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades (en adelante, el Grupo o Grupo Nyesa), cuya actividad inmobiliaria ha ido adaptándose a las necesidades y a la situación del mercado.

La Sociedad Dominante y su filial Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. se encuentran en fase de cumplimiento de Convenio de Acreedores, si bien, la citada filial ha podido satisfacer durante el primer semestre del ejercicio 2017 la totalidad de sus créditos concursales, habiendo presentado con fecha 3 de julio de 2017 ante el Juzgado Mercantil Nº 1 de Zaragoza la solicitud de declaración judicial de cumplimiento del convenio. En fecha 13 de septiembre de 2017 el citado Juzgado ha emitido un auto declarando íntegramente cumplido el convenio de acreedores de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. De conformidad con los plazos procesales (artículo 141 Ley Concursal) a mediados de noviembre del corriente se espera que se dicte el auto de conclusión del concurso.

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer semestre del ejercicio 2017 son los que se detallan a continuación:

- En fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, Nyesa Valores Corporación, S.A. al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 248887). La citada ampliación de capital quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017.

Esta ampliación de capital trae causa en la capitalización de los créditos concursales de aquéllos acreedores que optaron en la alternativa prevista en el Convenio de Acreedores de capitalizar su crédito en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio de Acreedores (celebrada el pasado 28 de junio de 2016). A este respecto, cabe destacar que del total de créditos susceptibles de capitalización, según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito, identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

finalmente no optó por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se aplicaron 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 un resultado extraordinario de 17.609 miles de euros.

- En fecha 28 de marzo de 2017 se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo la venta a Grupo Hotusa del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 250217) valorado todo en 39.030 miles de euros y se cancelaba totalmente la deuda hipotecaria que recaía sobre este inmueble por importe de 38.430 miles de euros. Con esta operación se ha obtenido un beneficio de 9 millones de euros que ha supuesto una mejora de más de 11 millones del patrimonio neto del Grupo.
- En fecha 2 de enero de 2017, Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6.600 miles de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marcaba como condición para que se celebrase la compraventa la formalización de la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora manifestó su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.
- En fecha 30 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión (individuales y consolidadas) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.
- El pasado 27 de abril de 2017 se firmó un Contrato de Inversión (comunicado mediante Hecho Relevante con número de registro 251366) entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar que tiene por objeto regular (i) un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 3.500 miles de euros.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación la Sociedad contratará Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.

La ampliación de capital estaba condicionada a (i) que la Sociedad considerase superada en



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedad Marma, S.A. , (ii) que los accionistas de Marma, S.A. aceptaran la nueva valoración a realizar de sus acciones , partiendo de una valoración preliminar aportada por los accionistas de Marma S.A. de más de 59 millones de euros por la totalidad de sus acciones y (iii) a que se acuerde el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. antes del 15 de octubre de 2017. A estos efectos, la Sociedad contrató a Savills, S.A., consultora internacional de primer nivel que, además, ha venido siendo la valoradora de la cartera del Grupo en los últimos años. En fecha 29 de mayo de 2017, la Sociedad recibió el informe encargado a Savills, S.A. concluyendo que el proyecto cumple todos los requisitos previstos por Marma, S.A. para su desarrollo y valorándolo en 60.450 miles de euros, esto es, ligeramente por encima de la valoración aportada por los accionistas de Marma S.A., dándose en consecuencia por cumplidas las condiciones (i) y (ii) citadas anteriormente. Tras el cumplimiento de todos los hitos y condicionantes previstos en el Contrato de Inversión, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 27 de julio, aprobó el aumento de capital previsto en el citado Contrato de Inversión. En consecuencia, a la fecha de presentación del presente Documento de Registro, su ejecución tan sólo está supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Destacar que el Contrato de Inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3.500 miles de euros que sirvan de alternativa a los importes que se pretenden obtener de Gem Capital SAS y Gem Global Yield Fund Limited, según el Plan de Viabilidad Actualizado de la Sociedad para los dos próximos años. Con este compromiso adicional se pretende dar cumplimiento a la exigencia impuesta por la CNMV en el marco del expediente de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, para lo cual requiere la existencia de una alternativa a los ingresos provenientes de GEM previstos para los primeros dos años en el Plan de Viabilidad Actualizado.

- Como consecuencia de la operación anterior, y tratándose de un hecho posterior a la formulación de las cuentas anuales que se hizo el 30 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las mismas con fecha 28 de abril de 2017.
- En fecha 27 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó, entro otros acuerdos, el informe de gestión y Cuentas Anuales individuales de la Compañía Nyesa Valores Corporación, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, el Informe de Gestión y Cuentas Anuales consolidadas atribuibles a la sociedad dominante, correspondientes al ejercicio 2016 así como la actuación del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016”.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación, se incluye un cuadro comparativo del resumen de la cuenta de resultados del primer semestre de los ejercicios 2017 y 2016:

CUENTA DE RESULTADOS (euros)	30.06.17	30.06.16	Var '17 - '16	% Var '17 - '16
Importe Neto de la Cifra de Negocios	577.419	1.111.573	-534.154	-48%
Resultado de la Explotación	3.164.948	428.553	2.736.395	639%
EBITDA	17.547.180	9.748.759	7.798.421	80%
Resultado Financiero	15.581.084	9.318.703	6.262.381	67%
Resultado antes de Impuestos	18.746.032	9.747.256	8.998.776	92%
Resultado Neto	18.764.788	9.750.413	9.014.375	92%
Resultado Neto atribuible a la Sociedad Dominante	18.764.788	9.750.413	9.014.375	92%

El resultado de explotación del primer semestre del ejercicio 2017 se sitúa en unos beneficios de 3.165 miles de euros, frente a los 429 miles de euros de beneficio obtenidos en el primer semestre del ejercicio 2016. Esta abultada variación es consecuencia, principalmente, del beneficio obtenido en la venta del Hotel Macarena de Sevilla (1.150 miles de euros) y por la resolución de un contrato de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona (1.800 miles de euros). Por otro lado, la mencionada venta del Hotel Macarena de Sevilla en marzo de 2017 explica la disminución del Importe Neto de la Cifra de Negocios del primer semestre del ejercicio 2017 en relación con el periodo anterior.

A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el resultado de la explotación para poder observar las variaciones más importantes:

	30.06.17	30.06.16	Var '17 - '16	% Var '17 - '16
Importe neto de la cifra de negocio	577.419	1.111.573	-534.154	-48%
Otros ingresos de la explotación	47.871	72.009	-24.138	-34%
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	625.290	1.183.582	-558.292	-47%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0	0	
Aprovisionamientos	0	0	0	
Gastos de personal	-425.878	-424.573	-1.305	0%
Otros gastos de explotación	-415.857	-393.443	-22.414	6%
Dotación a la amortización	-1.593	-1.503	-90	6%
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.150.445	0	1.150.445	
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	50.000	0	50.000	
Otros resultados	2.182.541	64.490	2.118.051	3284%
GASTOS DE LA EXPLOTACION	2.539.658	-755.029	3.294.687	-436%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.164.948	428.553	2.736.395	639%



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, el resultado financiero del primer semestre de 2017 arroja unos beneficios de 15.581 miles de euros, frente a 9.319 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior. A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

RESULTADO FINANCIERO (euros)	30.06.17	30.06.16	Var '17 - '16	% Var '17 - '16
Ingresos financieros	18.456.899	11.392.988	7.063.911	62%
Gastos financieros	-2.856.216	-2.299.285	-556.931	24%
Diferencias de cambio	-18.380	0	-18.380	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-1.219	225.000	-226.219	-101%
RESULTADO FINANCIERO	15.581.084	9.318.703	6.262.381	67%

Los “*ingresos financieros*” obtenidos en el primer semestre del ejercicio 2017 traen causa, básicamente, en la aplicación de los efectos del Convenio de Acreedores, quita y espera, a los acreedores que finalmente no han optado por capitalizar su crédito en la ampliación de capital ejecutada el pasado 27 de febrero de 2017 y que ha supuesto unos ingresos financieros de 18.397 miles de euros.

Por otro lado, el aumento del “*Gasto financiero*” se debe, principalmente, al aumento de la financiación obtenida para los proyectos del grupo en Costa Rica.

Por último, a continuación se incluye una comparativa del endeudamiento financiero a 30 de junio de 2017 y a 30 de junio de 2016.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (euros)	30.06.17	31.12.16	Var '17 - '16	% Var '17 - '16
Deuda financiera no corriente	29.744.808	80.147.224	-50.402.416	-63%
Deuda financiera corriente	36.997.873	30.630.176	6.367.697	21%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	66.742.681	110.777.401	-44.034.720	-40%
Tesorería y equivalentes	2.266.950	749.379	1.517.571	203%
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	64.475.731	110.028.021	-45.552.290	-41%

Como puede observarse en la tabla anterior, el endeudamiento financiero del grupo ha disminuido de los 110.028 miles de euros a 30 de junio de 2016 a 64.476 miles de euros a 30 de junio de 2017. Esta disminución de más del 40% por 100 se debe la cancelación de la totalidad de la deuda hipotecaria asociada al Hotel Macarena de Sevilla tras su venta el pasado mes de marzo.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante del primer semestre del ejercicio 2017 se haya situado en unos beneficios de 18.765 miles de euros.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2. Evolución previsible de los negocios

Interesa mencionar los efectos que sobre la Sociedad y su Plan de Viabilidad actualizado tiene la suscripción del Contrato de Inversión mencionado con anterioridad. La ejecución de ese contrato conllevará no sólo el restablecimiento a corto plazo de la situación de equilibrio patrimonial del Grupo (como consecuencia de la ejecución de la ampliación de capital enmarcada en el mismo) sino que, además, supondrá la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Viabilidad actualizado de la Sociedad. Además, la entrada de nuevos accionistas y miembros del Consejo de Administración con una dilatada experiencia en el sector financiero e inmobiliario supondrá, el aprovechamiento de sinergias que no sólo aseguren el Plan de Viabilidad actualizado a corto y medio plazo sino que, sin duda alguna, permitirá su desarrollo a largo plazo, así como la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente. Como ya se ha indicado anteriormente, el Contrato de Inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3.500 miles de euros que sirvan para cubrir los eventuales déficits respecto a los importes que se pretenden obtener de la línea de capital suscrito con GEM según el Plan de Viabilidad Actualizado para los dos próximos años.

A este respecto, tras el cumplimiento de todos los hitos y condicionantes previstos en el Contrato de Inversión, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 27 de julio, aprobó el aumento de capital previsto en el citado Contrato de Inversión. En consecuencia, su ejecución tan sólo está supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Como fuentes de financiación adicionales a lo anteriormente expuesto, la Sociedad prevé la desinversión, (i) en junio de 2018, de la sub-parcela residencial del Proyecto la Playa por un importe de venta de 9.434 miles de euros, que fue valorada a 31 de diciembre de 2016 en 13.400 miles de euros, y confirmado el valor a 26 julio de 2017 por Savills; y (ii) en junio de 2019, de la sub-parcela hotelera del Proyecto la Playa por un importe de venta de 5.660 miles de euros, que fue valorada a 31 de diciembre de 2016 en 5.797 miles de euros, y confirmado el valor a 26 julio de 2017 por Savills.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos tanto propios como generales del mercado en el que opera. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación se describen brevemente los principales riesgos a los que está expuesta la actividad del Grupo:



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.1. Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

- Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Viabilidad. Las necesidades de caja para determinar la entrada de fondos necesaria se han efectuado considerando una evolución de la cifra de negocios muy conservadora, sin embargo de no cumplirse el Plan de Viabilidad, la entrada de fondos necesaria podría no ser suficiente para cubrir los pagos comprometidos en el citado Convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad y su Grupo tienen previstos los fondos necesarios para cubrir las salidas de flujos para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad,” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

e. Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa

El Plan de Viabilidad del Grupo para los próximos años prevé la desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases. A la fecha no hay ninguna operación cerrada, por lo que el precio de venta podría finalmente ser inferior al previsto. No obstante lo anterior, se consideran razonables los valores de venta asignados a este proyecto a la luz de las últimas valoraciones de Savills.

f. Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica

En la actualidad existen préstamos destinados a sufragar los costes de mantenimiento que recaen sobre el Proyecto La Roca de Costa Rica, cuyos vencimientos están previstos para el ejercicio 2.018. La posibilidad de no alcanzar una refinanciación de tales préstamos conlleva un riesgo, si bien conviene matizar que desde la concesión del primer préstamo en el año 2.010, se han ido novando y aumentando anualmente hasta la fecha.

g. Riesgo de no lograr alcanzar acuerdos singulares con determinados créditos con privilegio general, y en particular con la Agencia Tributaria

La Sociedad tiene previsto llegar a acuerdos singulares con todos los créditos con privilegio general, si bien a la fecha todavía no lo ha logrado. En este entorno, se espera llegar a acuerdos singulares de aplazamiento y fraccionamiento del pago de dichos créditos. Caso de no alcanzarse el citado acuerdo, tal hecho podría conllevar la aplicación de sanciones y embargos.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

h. Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaia, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.

El desarrollo del Proyecto Narvskaia tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse. No obstante, la Sociedad ha seguido un proceso riguroso de verificación y análisis de tales magnitudes, las cuales se sustentan en tres informes de valoración realizados por terceros independientes.

- Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en Costa Rica

Si bien en la actualidad ya se cuenta con una financiación puente, todavía no se ha conseguido la financiación necesaria para el desarrollo de tales proyectos, habida cuenta la fuerte restricción crediticia experimentada en los últimos años como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario. No obstante lo anterior, la evidente mejoría que está manifestando el mercado inmobiliario, así como la readaptación llevada a cabo por la Sociedad para el desarrollo de estos proyectos por fases, permiten a la Sociedad prever la obtención de dicha financiación en el corto plazo.

- Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica

Los proyectos inmobiliarios titularidad del Grupo y radicados en Costa Rica tienen un valor de 150.237 miles de euros, según informe de valoración de fecha 27 de marzo de 2017 y posterior confirmación de valor por Savills el 26 de julio de 2017. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos a 30 de junio de 2017 es de 78.196 miles de euros.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

- Riesgo de tipo de cambio

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

- Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

3.2. Riesgos específicos del sector inmobiliario



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Pérdida de valor de los activos inmuebles**

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables.

- **Evolución de las variables asociadas a la actividad**

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda. Si bien es cierto que algunos indicadores apuntan a una tendencia positiva, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis.

- **Competencia en el sector inmobiliario**

La crisis económica sufrida ha provocado un drástico cambio en el sector inmobiliario en el que han irrumpido con fuerza las entidades financieras. Todo ello, sin duda, está provocando un exceso de oferta inmobiliaria y una reducción de los precios de la vivienda. La imposibilidad de Grupo Nyesa de competir con éxito con este tipo de operadores le ha llevado a adaptar su actividad inmobiliaria, reconduciéndola desde el desarrollo de proyectos propios a los servicios de gestión integral de proyectos de terceros.

- **Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado**

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia**

La Sociedad prevé que la actividad del Grupo en el ejercicio 2018 se desarrolle en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

4. Investigación y Desarrollo



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

5. Acciones propias

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de junio de 2017.

6. Hechos posteriores

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del primer semestre de 2017 y la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, son los siguientes:

- En fecha 27 de julio de 2017 se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio-Luís Reina Gutiérrez, con el número 6.641 de su protocolo, la venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza. Dicho Hotel se ha vendido por un importe de 3.150 miles de euros a la sociedad GS Hoteles, S.L., no vinculada a la Sociedad ni su Grupo. Esta operación ha supuesto una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo por un total de 3.862 miles de euros. Adicionalmente, se ha eliminado el riesgo que suponía la necesidad de refinanciar la deuda asociada a este activo, por importe de 6.402 miles de euros, antes del mes de abril de 2018.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el pasado 27 de julio de 2017 aprobó por unanimidad de los accionistas asistentes un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Siendo el contravalor de la ampliación la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros. La ejecución de esta ampliación de capital quedó supeditada al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A.
- En la citada Junta General Extraordinaria de accionistas de 27 de julio de 2017, se aprobó igualmente la designación como consejeros de Doña María Jesús Ibáñez Fernández, Doña Elena Ivanova, Don Carmelo Lacaci de la Peña y Don Andrés Fornovi Herrero. No obstante lo anterior, D. Carmelo Lacaci de la Peña y Dña. Elena Ivanova comunicaron a la Sociedad con posterioridad la imposibilidad de aceptar tales cargos de consejeros como consecuencia de incompatibilidades profesionales.
- En fecha 6 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración designó consejero por cooptación a D. Gabriel J. López Soriano cubrir la vacante dejada por la no aceptación de D. Carmelo Lacaci de la Peña.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

7. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo a 30 de junio de 2017 y diciembre 2016:

	Número de personas					
	30.06.17		31.12.16			
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0	2	2	0	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	2	2	4	2	2	4
Auxiliares	2	0	2	2	0	2
Total	5	5	10	5	5	10

8. Medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO	EJERCICIO
	30.06.17	31.12.16
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	37
Ratio de operaciones pagadas	25	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	329	180
<i>Importe (euros)</i>		
Total Pagos realizados	412.377,01	758.581,46
Total Pagos pendientes	4.317,14	116.867,50



El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 28 de septiembre de 2017, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados al 30 de junio de 2017 de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 67.

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero
Representado por Carlos Eduardo
Pinedo Torres por causas
accidentales

AQUALDRE, S.L.
(Representada por D. Juan Ramón
Ruiz de Arcaute Auzmendi)
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero