

---

## DECLARACIÓN INTERMEDIA

---

### 1. Aspectos de general interés

Los hechos más relevantes acontecidos durante el tercer trimestre del ejercicio 2015 y hasta la fecha de envío del presente informe, son los que se detallan a continuación:

- En fecha 27 de julio de 2015, el Consejo de Administración al amparo de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, acordó aumentar el capital social de NYESA por un importe nominal de 862.500 euros, con una prima de emisión de 287.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 57.500.000 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El mencionado acuerdo del Consejo de Administración preveía la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir su suscripción íntegra por HELMIX CAPITAL, S.L. Cabe destacar que, tal y como consta en el Informe del Consejo de Administración formulado a esos efectos, el aumento de capital tiene por finalidad prioritaria el dar cumplimiento a la exigencia impuesta por la CNMV en el marco de la solicitud 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 negocio”*.

A este respecto, HELMIX CAPITAL, S.L. comunicó a la Sociedad su interés en la toma de participación en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. mediante la inversión de un importe total de 5.000.000 euros al tipo mínimo de emisión que resulte de la valoración propuesta por el experto que sea designado al efecto por el Registro Mercantil de Zaragoza, siempre que éste no sea superior a 0,02 euros/acción. No obstante, dada la actual situación de suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, la mencionada inversión se propuso en dos tramos; un primer tramo por importe de 1.150.000 euros, a ejecutar en los próximos días, y uno posterior, por importe de 3.850.000 euros, a ejecutar tras el levantamiento de la



suspensión de la cotización de las acciones y siempre antes del próximo 15 de noviembre de 2015.

En la medida en que la mencionada ampliación se acordó con exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el valor nominal de las acciones a emitir más la correspondiente prima de emisión, se correspondía con el valor razonable determinado por el auditor de cuentas nombrado a los efectos por el Registro Mercantil de Zaragoza.

No obstante todo lo anterior, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras relativas al primer semestre de 2015, así como también sobre las cifras del ejercicio anterior (diciembre de 2014), tal y como se explica en el apartado 21 de las *“Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios”* de la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2015, el valor razonable actual es superior al precio acordado por el Consejo de Administración para la mencionada ampliación, lo que imposibilita su ejecución. En este entorno, se ha comunicado el nuevo valor razonable a los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. para que, en su caso, confirmen su interés en la toma de participación en la Sociedad con las nuevas condiciones. A fecha de presentación de este escrito se está a la espera de obtener respuesta al respecto.

- En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ha suscrito un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble.
- En fecha de 26 de octubre el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Felipe Gómez Arriarán representante de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

En esa misma reunión se procedió al nombramiento por el sistema de cooptación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi en representación de AQUALDRE, S.L. como nuevo consejero, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue designado como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y vocal de la Comisión de Auditoría.

## 2. Hechos y operaciones significativos

Durante el tercer trimestre sobre el que se informa, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que formaba parte del Convenio de Acreedores, y que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual.

Destacar que el área inmobiliaria ha pasado de la gestión de suelos y promoción inmobiliaria de activos (realizada por el Grupo a través de las sociedades hoy en liquidación) a la gestión de activos de terceros. Actividad que, tras la reciente superación del proceso concursal, se espera pase a constituir el eje principal del Área de Inmobiliaria en los próximos años.

A continuación se muestran los Ingresos Ordinarios correspondientes tercer trimestre de 2015, junto con las comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado, si bien como consecuencia de los cambios en al Plan de Negocio las magnitudes no son comparables:

(Euros)	Ingresos de la Explotación 3 <sup>er</sup> T 2015	Ingresos de la Explotación 3 <sup>er</sup> T 2014	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Gestión activos inmobiliarios	85.149	87.305	(2.157)	-2,47%
Patrimonio	2.148.152	2.176.002	(27.849)	-1,28%
<b>Total</b>	<b>2.233.301</b>	<b>2.263.307</b>	<b>(30.006)</b>	<b>-1,33%</b>



El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios de la explotación consolidados durante el tercer trimestre de 2015 de 2.233 miles de euros, lo que supone una disminución del 1,33% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En relación con la **Actividad de gestión de activos**, se ha producido una ligera disminución de la facturación en términos absolutos.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, se observa una disminución de un 1,28% de los ingresos derivados de esta actividad, resultado de la menor tasa de ocupación de uno de los establecimientos hoteleros con respecto al mismo período del ejercicio anterior. No obstante, como consecuencia de la tendencia negativa que está sufriendo el sector hotelero en Zaragoza en los últimos años, tanto desde el punto de vista de la ocupación como de los precios medios de pernoctación, la Sociedad suscribió a comienzos de septiembre un acuerdo con la cadena hotelera GIT Hoteles un contrato de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH. En virtud del mismo, a partir del pasado 1 de octubre de 2015, el hotel NEXH Zaragoza es operado por GIT Hoteles mediante un contrato de arrendamiento mixto, es decir un importe mínimo fijo mensual y un variable pagadero anualmente en función de la facturación.

### 3. Situación financiera general

La situación financiera del Grupo a cierre del tercer trimestre de 2015, no se ha modificado sustancialmente con respecto a la información financiera intermedia remitida a los mercados el pasado 28 de agosto (posteriormente modificada el 4 de noviembre) y correspondiente al primer semestre del ejercicio terminado a 30 de junio de 2015.

En lo que respecta al Estado de Resultado Global, como extraordinario señalar que se ha producido la baja de unos pasivos concursales contingentes derivados de los afianzamientos prestados a una sociedad del Grupo en liquidación ante una entidad de crédito, y que han sido cancelados por la deudora, lo que ha supuesto el registro de un *ingreso* de 829 miles de euros. Por otro lado, y derivado de las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento para la explotación del hotel NEXH, los trabajadores que formaban parte de la plantilla del hotel han sido subrogados, previa aceptación por su parte, por el nuevo explotador hotelero. En caso contrario se ha procedido a la extinción de los contratos laborales mantenidos con ellos, por la no continuación de la actividad de explotación del hotel. Por tanto, el número de trabajadores que forman parte del grupo habría pasado de 23 a cierre del primer



semestre a 12 a cierre del presente trimestre. El resto de partidas de la cuenta de resultados, se corresponden con transacciones propias de la actividad ordinaria del Grupo.

En lo que se refiere al Estado de Situación Financiera, adicionalmente a lo comentado en el párrafo anterior, es importante indicar que se está a la espera de la autorización por parte de las entidades que conforman el crédito sindicado de la venta del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona, sobre el que recaen parte de sus garantías hipotecarias, por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes, y de acuerdo a los suscrito en el contrato privado de compraventa firmado el pasado 13 de octubre. A este respecto destacar que, el citado crédito sindicado, asciende en la actualidad a 36.239 miles de euros (principal más intereses), y una vez deje de gozar de cualquier tipo de garantía real quedará afecto, como el resto de los créditos ordinarios y subordinados, a la quita y espera correspondiente lo que provocará una importante disminución del citado pasivo.