
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

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

- En fecha de 31 de marzo de 2016 fueron formulados los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad.
- En fecha 13 de octubre de 2015 Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016, si bien la dirección del Grupo estima que la formalización de la compraventa se producirá durante el próximo mes de mayo.
- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited firmaron un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. El plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres



primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocios, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo. A la fecha de firma de este documento sigue en ejecución el proceso de análisis de la Sociedad y su Grupo que se espera finalice en la suscripción de los documentos definitivos de las operaciones descritas.

- En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en Nyesa Valores Corporación, S.A., se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. A este respecto, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas en el apartado anterior, se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la Sociedad.
- En fecha 27 de abril de 2016, la Sociedad ha cedido a un tercero por 225 miles de euros el crédito que ostentaba contra la sociedad asociada Astra, S.A. por importe de 465 miles de euros de principal. A este respecto, cabe recordar que el valor de la inversión de la cartera de Nyesa Valores Corporación, S.A., es de cero euros, puesto que dados los acuerdos existentes entre los accionistas de Astra, S.A. (Nyesa Valores Corporación, S.A. únicamente tiene acciones representativas del 25 por 100 del capital social), no se va a poder recuperar la inversión aportada inicialmente y sólo se podía aspirar a recuperar una parte del crédito aportado en producto terminado, si bien, esto dependía del valor de las promociones desarrolladas por Astra, S.A. Este entorno es el que ha llevado a la Sociedad a la mencionada cesión del crédito que ostentaba frente a Astra, S.A.
- En fecha 3 de marzo, la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. ha suscrito un acuerdo de refinanciación de la totalidad de su deuda bancaria que asciende a un total de 44.832 miles de euros, en virtud del cual el tipo de interés aplicable al periodo de



carencia, que se extiende desde el 4 de febrero del 2016 al 4 de abril del 2018, pasa del 2,44% al 1%. El resto de condiciones permanecen inalteradas.

2. Hechos y operaciones significativos

Durante el primer 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.

A este respecto, si bien el Plan de Negocio sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, todas las áreas han sido 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. Así, para adaptar la actividad al entorno económico del sector, el Grupo se ha desprendido en el entorno del proceso concursal de prácticamente la totalidad de los suelos, dado que sus precios de venta, motivados por el endeudamiento, hacía inviable su comercialización en la situación actual del mercado.

En este entorno, se recondujo la actividad de esta área de negocio, aprovechando la dilatada experiencia del Grupo tanto en la gestión de suelo (en los últimos diez años el Grupo ha gestionado más de 6,9 millones de m² de suelo bruto para la construcción de más de 6.000 viviendas con una valoración superior a los 400 millones de euros) como en la promoción inmobiliaria (en los últimos diez años se han promocionado más de 1.500 unidades residenciales a lo largo de todo el territorio nacional con una valoración de más de 250 millones de euros), a la gestión de activos de terceros.

En la actualidad se está trabajando en la suscripción de acuerdos de gestión de activos de terceros. Dado que se trata de un área de negocio de reciente creación, y aún no se han materializado todos los acuerdos de gestión en los que se está trabajando, sus ingresos periódicos están muy sometidos a fluctuaciones lo que provoca, en la información que ahora se compara, una disminución del 16%.

Por otro lado, en relación con el **Área Patrimonial**, si bien su actividad ha experimentado una disminución del 9% principalmente 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. Para evitar este impacto negativo, a comienzos de septiembre del 2015 se suscribió un acuerdo con la cadena hotelera GIT Hoteles, en virtud del cual, desde el pasado 1 de octubre de 2015, el hotel NEXH Zaragoza es operado por GIT Hoteles mediante un contrato de arrendamiento mixto, que prevé una cantidad variable en función de la facturación del hotel si bien con un importe de renta mínimo mensual.

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

<i>(Euros)</i>	1T 2016	1T 2015	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Área Inmobiliaria	8.400	23.016	-14.616	-64%
Área Patrimonial	622.888	686.727	-63.838	-9%
Total	631.288	709.743	-78.454	-11%

3. Situación financiera general

La situación financiera del Grupo a cierre del primer trimestre de 2016, no se ha modificado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015.