



DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

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

- En fecha de 26 de febrero de 2015 fueron formulados los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, convocando la Junta General Ordinaria para su aprobación para los días 15 y 16 de junio del presente.
- La mercantil NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN, tiene reconocido, con la calificación de subordinado, en el concurso de acreedores seguido ante el Juzgado de lo Mercantil 1 de Zaragoza, autos 47/2012, un crédito pendiente de cobro frente a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por un importe total de 70.701.419 euros. En este entorno, en ejecución del Plan de liquidación de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN, tras haberse declarado desierta la subasta del mencionado crédito, realizada en fecha 28 de enero de 2015, la Administración Concursal de esa Compañía solicitó al Juzgado autorización para la venta directa de créditos por importe de 42.067.344 euros y 18.028.862 euros a las sociedades AQUALDRE, S.L. y FANUMCEO, S.L., respectivamente.

En fecha 23 de febrero de 2015, se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en donde se acordaba la venta directa de dichos créditos pendientes de cobro por parte de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A. a favor de AQUALDRE, S.L. y FANUMCEO, S.L. En fecha de 27 de febrero se formalizó la compra por parte de dichas sociedades tal y como se comunicó en hechos relevantes de 2 y 3 de marzo de 2015 con números 219563 y 219662, respectivamente.

En consecuencia, tras las operaciones de venta de crédito descritas, NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN ostenta frente a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. créditos pendientes de cobro por importe de 10.605.213 euros.



- En fecha de 18 de marzo el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Jesús María Peralta Gracia por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de Dña. Myriam Perez Bautista como nueva consejera en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto.

Asimismo se ha designado a Dña. Myriam Perez Bautista como Presidenta de la Comisión de Auditoría y vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

- En fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida en la última Junta General de Accionistas (hecho relevante de 28 de octubre de 2014 con número 213277):
 - Aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 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.
 - Aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 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.

Asimismo, se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital comprensiva tanto de las ampliaciones por compensación de créditos citadas anteriormente, como del aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L.



La mencionada ampliación de capital por aportación no dineraria, que fue objeto de aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, supone el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad pasa a ser de 14.317.437,53 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Tras la inscripción de la citada escritura pública de aumento de capital en el Registro Mercantil de Zaragoza, se iniciaran los trámites para la admisión a cotización en el mercado continuo de las nuevas acciones y para su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

2. Hechos y operaciones significativos

De acuerdo con lo previsto en la Ley Concursal, y tal y como fue reflejado en el correspondiente Auto judicial, la declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, lo que ha permitido que se siga aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, 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, y que pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual.

A este respecto, 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, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual. Estos cambios provocan que las magnitudes del periodo no sean comparables a las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio anterior.



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 de la totalidad de los suelos y ha solicitado la liquidación de sociedades propietarias de activos inmobiliarios, dado que sus precios de venta, motivados por el endeudamiento, hacía inviable su comercialización en la situación actual del mercado. Los datos incluidos en el primer trimestre del ejercicio 2014 recogían la cifra de negocio de una sociedad que a la fecha actual está en liquidación (GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U.) y, por tanto, ha sido excluida del perímetro de consolidación. No ha habido exclusiones adicionales del perímetro de consolidación en el período sobre el que se informa.

En este entorno, se ha reconducido la actividad de esta área de negocio y, 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), se está trabajando en la suscripción de acuerdos de gestión de activos de terceros.

En consecuencia, como puede observarse en el detalle que se incluye a continuación, 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.

Por otro lado, en relación con el **Área Patrimonial**, si bien su actividad ha experimentado una disminución del 2% principalmente como consecuencia de las menores tasas de ocupación registradas en este período en un hotel en explotación.

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



(Euros)	Importe Neto de la Cifra de Negocios 1 ^{er} T 2015	Importe Neto de la Cifra de Negocios 1 ^{er} T 2014	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Gestión activos inmobiliarios	23.016	83.000	(59.984)	-72%
Promoción Inmobiliaria (*)	0	1.873.457	(1.873.457)	-100%
Patrimonio	686.727	701.150	(14.424)	-2%
Total	709.743	2.657.607	(1.947.864)	-73%

(*) Actividad sociedad en liquidación

3. Situación financiera general

La situación financiera del Grupo a cierre del primer trimestre de 2015, no se ha modificado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada remitida a los mercados el pasado 27 de febrero y correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2014.

En lo que respecta al Estado de Resultado Global, como extraordinario únicamente señalar que se ha producido la regularización de parte de unos saldos a cobrar con la Agencia Tributaria, tras un proceso de inspección iniciado como consecuencia de la solicitud de devolución, y que ha finalizado a mediados del mes de marzo. 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, la única variación relevante ha sido la concesión a finales de enero de 2015, de un crédito a la sociedad NYESA COSTA RICA, S.A. por importe de 9.720 miles de dólares (8.597 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación), con el objeto de financiar el pago los compromisos asumidos frente a los tenedores de “*membresías*” del club de golf proyectado por el antiguo propietario, así como también con la cantidad restante cancelar otro préstamo de 2.366 miles de euros (2.675 miles de dólares) recibido en ejercicios anteriores.