



Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Dirección de Informes Financieros y Contables  
Edison, 4  
28.006 Madrid

Zaragoza, 29 de octubre de 2015

**ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 2015098833**

Muy Sres. nuestros:

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 2015098833, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados.

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de NYESA, el auditor incluye un párrafo de énfasis en sus informe de auditoría en el que pone de manifiesto una incertidumbre sobre la capacidad de las sociedades del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en el balance y en la memoria consolidada, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

Este mismo párrafo señala que una parte importante de las sociedades del Grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, el Grupo presenta un patrimonio neto negativo atribuido a la sociedad dominante de 190,7 millones de €, un fondo de maniobra negativo de 161,1 millones de € y unas deudas por importe de 41,4 millones de € que se encuentran vencidas e impagadas.

En relación a estas últimas, la nota 2.2) "Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento" pone de manifiesto que se trata de deudas con entidades financieras, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

- 1.1 Describan el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de las negociaciones mantenidas con las entidades financieras en relación a las citadas deudas, vencidas e impagadas.

De acuerdo con lo previsto en el convenio de acreedores y en el artículo 157.2 de la Ley Concursal, los créditos con privilegio especial, una vez se haya extinguido su garantía, la parte que pueda quedar no satisfecha se considerará crédito ordinario y quedará sometida a las condiciones previstas en el Convenio de Acreedores. A este respecto, 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 Legal del Grupo (NYSE 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) y, hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha sido re-financiado. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas 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. A fecha actual, se está a la espera de que el citado ente, tome una decisión acerca de si van a ejecutar las garantías, y por lo tanto, el resto del crédito no satisfecho se convierte en ordinario (por el principal no satisfecho con la ejecución) y subordinado (por los intereses no atendidos), y se le aplican las condiciones del convenio de acreedores, esto es, quita y espera o capitalización, a elegir por cada una de las entidades que forman el sindicado. Adicionalmente, en fecha 13 de octubre del presente, se ha suscrito un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente uno de los inmuebles que constituyen garantía al citado préstamo sindicado por un importe de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa ha quedado condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado. La Dirección del Grupo estima que esta ejecución se producirá antes de que finalice el ejercicio 2015.
- Adicionalmente al préstamo sindicado, hay otras dos operaciones por importe acumulado de 5.162 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre activos del “*inmovilizado material*” (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) y las “*inversiones inmobiliarias*” (oficinas de San Fructuoso) que también se hallan vencidas. La primera está pendiente de una resolución por parte de la entidad acreedora para, en su caso, ejecutar las garantías, estimando la Dirección del Grupo que su ejecución se producirá en el ejercicio 2016. Y, la segunda, ya ha sido ejecutada a fecha de contestación de este requerimiento, produciéndose una baja en el epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*” y deudas corrientes mantenidas con “*Entidades financieras*” por importe de 574 miles de euros.

**1.2 Manifestación expresa de la Dirección de la compañía sobre su viabilidad futura, describiendo las principales estimaciones realizadas, así como las bases de elaboración y el calendario tentativo del plan de viabilidad de la Sociedad y su Grupo. Asimismo, deberán desglosar las distintas alternativas que han considerado**

**los administradores de la Sociedad, para mantener la continuidad de su actividad y la de su Grupo en el corto y medio plazo.**

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración han sido informados directamente por la Dirección de la Sociedad y, en consecuencia, han tenido conocimiento expreso del contenido del requerimiento objeto del presente escrito. En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración celebrado el miércoles 26 de agosto de 2015 ha aprobado por unanimidad en todos sus términos las respuestas al mismo asumiendo la responsabilidad de la información proporcionada.

Adicionalmente, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., acordaron por unanimidad realizar la siguiente manifestación expresa que, ese mismo día, fue transcrita en el Libro de Actas de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., lo siguiente:

*“A este respecto, el Consejo de Administración confirma que las proyecciones financieras utilizadas para la elaboración del Plan de Viabilidad de la Sociedad para los próximos dos años, representan su mejor estimación en dicha fecha sobre la evolución esperada de las magnitudes económicas y financieras de la misma, de acuerdo con su conocimiento de la sociedad y del sector en el que ésta desarrolla sus actividades así como con su plan de actuación. Sin perjuicio de lo anterior, este Consejo de Administración no se hace responsable de los hechos y circunstancias que escapan de su control y que pueden provocar, en su caso, una variación del Plan de Viabilidad de la sociedad.”*

A continuación se resumen las principales estimaciones, bases e hipótesis contempladas para la elaboración del plan de viabilidad:

- Previsión de facturación a terceros en concepto de comisiones por la gestión de activos inmobiliarios calculada únicamente en base a los contratos existentes a la fecha (entre 2 y 3 viviendas mensuales) y tomando los importes facturados históricamente hasta la presentación del convenio de acreedores.
- Facturación por rentas de los tres activos en cartera (oficinas de Consell de Cent, viviendas de Angel Guimera y locales de la Marina Port Vell sitas en Barcelona) que se encuentran alquiladas en la actualidad.
- Cobros de las cantidades adeudadas por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U, de acuerdo con el Plan de pagos previsto en su Convenio.
- Los costes generales más los costes de personal anuales contemplados en el Plan de Negocio ascienden a un total de 921 miles de euros, lo que supone un ahorro de más del 85% en relación con los costes generales existentes en el ejercicio 2011 (último ejercicio antes de la declaración del concurso de acreedores). Incluidos en los costes generales se encuentran, los gastos de alquileres y oficinas que ascienden a unos 60 miles de euros anuales, los gastos relativos a los activos en renta propiedad de las sociedades (impuesto de

bienes inmuebles, seguros,...) que suman 100 miles de euros y finalmente los gastos de servicios profesionales independientes (abogados, auditores, valoradores,...) e imprevistos que ascienden a 204 miles de euros anuales. El resto del importe hasta completar las salidas de flujos operativas son los costes estimados por la ejecución de las ampliaciones de capital a suscribir.

- Ampliación de capital a ejecutar por el Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación obtenida en la Junta General de Accionistas del pasado 28 de octubre, de hasta 5 millones de euros. A este respecto, tal y como se comunicó a los mercados el pasado 27 de julio, 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. No obstante, 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 importe de la 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, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras remitidas el 28 de agosto de 2015 y relativas al primer semestre de 2015, así como también sobre las cifras del ejercicio anterior (diciembre de 2014), tal y como ampliamente se explica en el apartado 2.1 siguiente, 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. Si bien no se descarta habilitar el derecho de suscripción preferente por parte de los actuales accionistas y/o permitir la suscripción por otros inversores interesados con los que se mantienen negociaciones a la fecha de presentación de este escrito.
- Rentas obtenidas por el contrato de alquiler de los Hotel Tryp Macarena y GIT Zaragoza.
- Desinversión de la parcela residencial del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica. El precio de venta previsto, superior al coste de adquisición, asciende 9.090 miles de euros (10 millones de dólares) siendo la valoración estimada (realizada por Savills, S.A. a 19 de febrero de 2015) de 14,7 millones de dólares al cambio establecido de 1,10 euros/dólar. Por otro lado, se prevé el de-

sarrollo del resto del proyecto Gran Resort La Roca en el corto plazo de acuerdo a como se explica en el apartado 3.2 del presente documento.

- Acuerdo con la Administración concursal: En fecha 21 de noviembre de 2014, se suscribió un acuerdo con la Administración Concursal que supone el aplazamiento de sus honorarios pendientes de pago (sólo pendientes en el grupo consolidado los honorarios correspondientes a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. una vez realizada la fusión), esto es, 2.563 miles de euros, con un calendario que contempla dos pagos, el 50% de los honorarios a finales de junio de 2015 y el otro 50% un año más tarde. No obstante, a efectos de evitar tensión alguna de tesorería durante los dos primeros años tras la superación del concurso, en fecha 11 de mayo de 2015 se ha modificado el mencionado calendario acordando el pago de la totalidad del crédito transcurridos 24 meses desde el levantamiento de la suspensión de la cotización. Si bien se prevé que en el supuesto de que la Sociedad decida ejecutar ampliaciones en virtud del contrato de línea de capital suscrito con GEM, y una vez se superen los primeros 4.000.000 de euros netos de comisiones, la Sociedad destinará un 70% de los fondos netos obtenidos con cargo a la línea de capital a la amortización anticipada de la mencionada deuda con la Administración Concursal.
  - Por otro lado se está en proceso de venta de los activos con garantía hipotecaria que conforman el Privilegio Especial de las entidades financieras que supondrá su reclasificación en crédito ordinario y, por tanto, su sujeción a la correspondiente quita, la deuda concursal se verá reducida a 50.204 miles euros.
2. **Adicionalmente, el auditor incluye un párrafo de énfasis poniendo de manifiesto que el 29 de septiembre de 2014 adquirieron firmeza las sentencias del juzgado que aprobaban judicialmente los convenios de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN y los de sus sociedades filiales NYESA GESTIÓN, NYESA SERVICIOS GENERALES y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS.**

Los convenios se fundamentan en planes de viabilidad y de pagos únicos que contemplan dos alternativas para los acreedores: propuesta de pago con quitas y esperas y propuesta de capitalización sin quita para las tres primeras sociedades y pago con espera sin quita para la cuarta.

Concluye el párrafo señalando que, la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas de 28 de octubre de 2014, junto con el impacto en los fondos propios del proceso de reestructuración de deuda, permitirá a la sociedad dominante restituir sus fondos propios.

A este respecto, la nota 1.2) *“Información concursal”* pone de manifiesto que los créditos que han optado por la alternativa de quita y espera ha ascendido a 123,2 millones €, y los que han optado por la alternativa de capitalización a 151,6 millones €.

Por su parte, la nota 2.6) *“Juicios y estimaciones contables significativas”* y la nota 25.1) *“Ingresos financieros”* revelan que la tasa de descuento utilizada para calcular el efecto

financiero de la espera ha sido del 4,5%, la cual ha sido objeto de verificación por parte de un experto independiente. La nota 2.7) “*Estimación del valor razonable*” añade que el valor razonable de los pasivos financieros 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 4,5%.

Por último, la nota 35. 1 “*Riesgos específicos de la Sociedad*”, señala que la Dirección de NYESA ha realizado una estimación del valor razonable de la deuda que va a convertirse en capital, utilizando la misma tasa de interés (4,5% anual) con la que se ha calculado y registrado el valor razonable de la deuda que va a ser objeto de espera. A este respecto, la dirección del Grupo ha solicitado opinión a un experto independiente que ha ratificado la razonabilidad de la tasa de actualización aplicada al comprenderse dentro de la horquilla que ha determinado (3,13% y 5,38%).

**2.1 Describan el método empleado por el experto independiente para la obtención de la citada horquilla, así como las principales hipótesis tomadas en consideración, indicando expresamente si se han tomado tipos de interés de mercado para instrumentos similares (en cuanto a la divisa, condiciones, forma de fijación de los intereses y otros factores) con calificaciones crediticias parecidas a las de Nyesa.**

La Dirección de NYESA realizó una estimación del valor razonable de la deuda que va a convertirse en capital, utilizando la misma tasa de interés (4,5% anual) con la que se ha calculado y registrado el valor razonable de la deuda que va a ser objeto de espera. A este respecto, la dirección del Grupo solicitó opinión a un experto independiente que ratificó la razonabilidad de la tasa de actualización aplicada al comprenderse dentro de la horquilla determinada por él mismo de entre 3,13% y 5,38%. Con fecha 30 de septiembre de 2015, el citado experto emitió una ampliación de su informe a los efectos de aclarar algunos puntos de su informe original, si bien, no han cambiado sus conclusiones. La citada horquilla fue determinada en función de los promedios de tipos resultantes tras el análisis individualizado acreedor por acreedor, en función del tipo, importe y vencimiento de instrumentos financieros similares con parecidas calificaciones crediticias. Esta tasa fue utilizada en el registro de los valores razonables de la deuda tanto de la dominante legal como de su Grupo en los Estados Financieros auditados y cerrados correspondientes al ejercicio 2014.

Por otro lado, y siguiendo la recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), se ha solicitado un nuevo Informe de un Experto independiente acerca de la tasa de descuento a aplicar al pasivo concursal para la obtención de su valor razonable por efecto de la espera, resultando una nueva tasa del 7,48%, frente a la tasa determinada por el anterior del 4,50%. Dicha diferencia, está basada en los diferentes métodos o hipótesis utilizados en cada uno de los informes. En el nuevo Informe (7,48%), las hipótesis utilizadas, y que se han considerado más razonables, se ha basado en la utilización del modelo de Fijación de Precios de Activos de Capital o Capital Asset Pricing Model (CAPM), consistente en determinar la tasa de descuento requerido para un cierto activo o grupo de acti-

vos, teniendo en cuenta la sensibilidad del activo o grupo de activos al riesgo no diversificable, o también conocido como riesgo del mercado o riesgo sistémico, y representado por el símbolo de beta ( $\beta$ ), así como también la tasa de retorno esperado de un activo libre de riesgo.

Consecuencia de la utilización de la nueva tasa (7,48%) se ha procedido a re-expresar tanto los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2014, registrándose un mayor resultado por importe de 5.308 y 5.406 miles de euros en la sociedad dominante y Grupo respectivamente. En el Anexo I se muestran las cifras del 2014 inicialmente presentadas y las corregidas.

Adicionalmente, también se ha procedido a la re-expresión de los Estados Financieros correspondientes al primer semestre del ejercicio 2015, de acuerdo a como se explica en la información semestral recientemente publicada.

## **2.2 Señalen y justifiquen el impacto fiscal derivado del registro contable de las quitas y esperas.**

Los efectos en 2014 de la contabilización de la *“quita y espera”* consecuencia de la aprobación del Convenio han ascendido 107.342 miles de euros. La totalidad del ingreso derivado de la contabilización de la *“quita y espera”* ha sido anticipado e incluido en la base imponible fiscal del ejercicio 2014, no surgiendo por tanto ningún *“Pasivo por impuesto diferido”* derivado del mismo.

Por otro lado, la Sociedad dispone de *“Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores”* en cuantía suficiente, que han absorbido el resultado fiscal del ejercicio 2014 y, que se esperan puedan absorber los resultados esperados de al menos los próximos dos ejercicios proyectados desde la fecha.

## **2.3 Describan el impacto contable de la ampliación de capital por compensación de créditos en los estados financieros a 30 de junio de 2015, indicando expresamente el valor asignado al pasivo, tomando en consideración la información contenida en los hechos relevantes comunicados con fecha 2/3/2015 y 3/3/2015, que revelan sendas operaciones de transferencia de pasivos a capitalizar cuyo nominal asciende a 60 millones € a un precio de 700 mil €.**

La ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio) por importe de 151.624.985,50 euros, ha tenido un impacto en los Estados Financieros de 2015 de 124.363.423,21 euros, de más patrimonio neto y menos pasivo exigible.

A este respecto, y de acuerdo a la Interpretación número 19 del Comité de Interpretaciones de las *Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)*, se ha determinado como valor razonable, por no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendida la cotización de la acción desde el 29 de septiembre de 2011, el valor razonable del pasivo financiero a cancelar mediante la capitalización. A estos efectos, se ha considerado como valor del pasivo el resultante de aplicar sobre el mismo los efectos previstos en el Convenio para la alternativa

de pago, esto es, quita y espera. En consecuencia, sobre el pasivo financiero se aplica una quita del 70% y, sobre el resultado obtenido, se aplica la tasa de actualización del 7,48%, de acuerdo con el calendario de pago que le corresponda en función de su clasificación.

En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 20.590 miles de euros. Este valor será contablemente distribuido entre (i) el “*Capital Social*” por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (13.379 miles de euros en total), y (ii) la “*Prima de emisión*” por el resto, esto es, 7.212 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (151.624.985,50 euros) y el valor razonable de dicho pasivo (20.590.238,04 euros), esto es, 131.034.747,46 euros, deberá como indica la citada norma registrarse como resultado del ejercicio:

*“9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)”*

Por tanto, y dado que el importe capitalizado por compensación de créditos concursales hasta la fecha de contestación al presente requerimiento asciende a 124.363 miles de euros, el valor contable ha sido distribuido entre (i) el “*Capital Social*” por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), (ii) la “*Prima de emisión*” por el resto hasta el valor razonable de pasivo, esto es, 6.517 miles de euros, y la diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.874 miles de euros se ha llevado a “*Resultado del ejercicio*”.

En la evaluación del valor razonable de las acciones entregadas no se ha tenido en consideración el valor de transmisión de las deudas a las que hacen referencia los Hechos Relevantes de los días 2 y 3 de marzo de 2015, por no considerarse dicho valor representativo del valor razonable de las mismas, al entender que se cumple algunas de las condiciones establecidas en el apartado B.4 “*Valor razonable en el reconocimiento inicial (párrafos 57-60)*” de la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) número 13 “Valoración del valor razonable”* y en especial las señaladas en los apartados a), b) y d) que reproducimos a continuación:

*“(a) La transacción se realiza entre partes vinculadas, a pesar de que el precio de una transacción con partes vinculadas puede emplearse como una variable para la valoración del valor razonable si la entidad dispone de evidencia de que la transacción se ha celebrado en condiciones de mercado.*

*(b) La transacción se realiza bajo coacción o el vendedor se ve forzado a aceptar el precio de la transacción. Por ejemplo, este podría ser el caso si el vendedor está atravesando dificultades financieras.*

*(d) El mercado en el que se realiza la transacción es diferente del mercado principal (o del más ventajoso). Por ejemplo, estos mercados pueden ser diferentes si la entidad es un operador por cuenta propia que efectúa las transacciones con los clientes en el mercado minorista, pero el mercado principal (o el más ventajoso) de la transacción de salida es el constituido por otros operadores por cuenta propia en el mercado operadores por cuenta propia. “*

En tanto en cuanto se trata de un crédito que ostenta la participada NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN filial de la dominante legal (apartado b), los adquirentes son partes vinculadas a miembros del consejo de administración de la dominante legal (apartado a), y que quedó desierta la subasta pública de dicho crédito (apartado d) la Dirección entiende que se cumplen todas las citadas condiciones.

- 3. Un tercer párrafo de énfasis señala que, en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad dominante y de sus sociedades dependientes se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo que debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales.**

**Por su parte, la nota 9 “Existencias” señala que el epígrafe de “Terrenos y solares”, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2014 asciende a 66 millones €, incluye el valor contable del terreno de Costa Rica.**

- 3.1 Describan el estado en que se encuentra el proyecto de Costa Rica así como las gestiones relativas a su financiación, a la fecha de contestación al presente requerimiento.**

Con carácter previo, cabe destacar que el Grupo es propietario en Costa Rica de dos proyectos inmobiliarios, independientes entre sí, el proyecto Gran Resort La Roca y el proyecto Finca La Playa, que son objeto de descripción detallada en el punto 3.2 siguiente.

Dada la importancia de los proyectos inmobiliarios de Costa Rica para el Plan de Negocio del Grupo, en el ejercicio 2013 y dentro del entorno concursal, se suscribió un acuerdo con el accionista del otro 50% en ese proyecto, RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L., que supone que la participación del Grupo en dichos proyectos sea del 100%, tras la elevación a público, el pasado 8 de abril mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo, de la ampliación de capital por un importe nominal de 539.803 euros y con una prima de emisión de 5.577.969 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 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, que fue íntegramente suscrita mediante la aportación de participaciones representativas del 9,74% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L.

A la fecha de contestación del presente requerimiento, y tras la contratación por parte del Grupo de diferentes consultores especializados en la búsqueda de financiación para este tipo de proyectos, tanto en España como en Costa Rica, Centroamérica y Norteamérica, se encuentran abiertos procesos de Due Diligence por parte de algunos de los grupos empresariales más importantes y activos de Costa Rica que han mostrado su interés en la entrada en los Proyectos. En cualquiera de las operaciones planteadas se recoge la renegociación de la deuda actual para adaptarla a los plazos de ejecución y comercialización del Plan de Negocio.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que el Proyecto La Roca, además de ser el de mayor extensión de estas características, es uno de los únicos proyectos existentes en Costa Rica que cuentan con todos los permisos para su desarrollo inmediato. En este entorno, tras la ejecución de la primera fase, se espera un elevado interés de inversores locales en la adquisición de diferentes lotes para su desarrollo. No en vano, el Proyecto tiene una ubicación estratégica por la cercanía a San José, a su aeropuerto (distancia inferior a una hora) y a los principales puertos del país.

Por otro lado, cabe destacar que la gran mayoría de las cadenas hoteleras a nivel internacional han manifestado su interés en el proyecto inmobiliario La Roca.

**3.2 Indiquen el valor razonable asignado al citado proyecto por parte del experto independiente, así como las principales hipótesis incluidas en su valoración: tasa de descuento utilizada, periodo estimado de finalización de obras, plazos empleados por el valorador en el descuento de flujos de efectivo, etc.**

El método utilizado para la valoración de proyectos (de acuerdo a los estándares de valoración RICS, en base a la edición del RED BOOK, publicado en 2012 “*RICS VALUATION-PROFESSIONAL STANDARDS*”) es el método residual dinámico. Este ha sido el método utilizado por el experto independiente SAVILLS, S.A., que consiste en (i) plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o (ii) su venta como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado de lo anterior, se obtienen unos flujos de caja que se actualizan a fecha de valoración a una tasa de descuento desapalancada, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

A este respecto, resulta importante destacar los dos proyectos, independientes entre sí, que el Grupo tiene en Costa Rica:

- Proyecto Gran Resort La Roca: abarca un terreno de aproximadamente 240 hectáreas que dará lugar al desarrollo del mejor complejo turístico de Costa Rica y uno de los mayores de América Latina, orientado tanto al mercado local como al internacional, incluyendo el desarrollo del Club de Golf de referencia del país, diseñado por Greg Norman, junto con el desarrollo de, al me-

nos, 3 hoteles de lujo y el desarrollo residencial de hasta 4.000 unidades así como el desarrollo de un club de playa, zonas deportivas y de ocio y zona comercial. En la primera fase está previsto el desarrollo de la urbanización interior, la red eléctrica y viaria principal, el Campo de Golf, el Club Playa y todas las instalaciones deportivas. Además, se prevé durante los próximos 10 años la promoción, construcción y venta de un hotel de 300 habitaciones y 1.000 unidades residenciales, así como la venta del suelo del resto de áreas a distintos promotores o inversores. Sobre la base de este Master Plan, el valor del "Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica" es de 139.400 miles de euros, según informe de valoración de SAVILLS, S.A. a 19 de febrero de 2015 y la tasa de descuento aplicada es del 20%.

- Proyecto Finca La Playa: consta de una Parcela de 4,4Ha de extensión de suelo donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados, esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela. Por un lado, un desarrollo residencial para 152 unidades en dos fases de 76 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 125 habitaciones. La zona residencial ha sido valorada en 12.100 miles de euros y la zona hotelera en 6.350 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 18.450 miles de euros según informe de valoración de SAVILLS, S.A. a 19 de febrero de 2015 y la tasa de descuento aplicada es del 15%.

Por tanto el importe total de valoración de los proyectos que el Grupo tiene en Costa Rica es de 157.850 miles de euros.

Cabe destacar que el descrito método de valoración, como no puede ser de otra manera, no tiene en cuenta la "variable obtención de financiación", en consecuencia los plazos de ejecución de la urbanización y construcción de los diferentes componentes del Proyecto están calculados desde la fecha de emisión del informe del valorador, no teniendo en cuenta que dichos plazos van a estar vinculados en su cumplimiento a la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo. En la medida en que la citada financiación no está cerrada a fecha de contestación del presente requerimiento, la valoración del Proyecto puede variar negativamente en función de cuando se produzca la obtención definitiva de su financiación necesaria, y por tanto comience la ejecución material del proyecto.

**En relación con los activos inmuebles, la nota 6 "Inversiones Inmobiliarias" revela que éstos se registran por su valor razonable, a excepción del inmueble de oficinas de San Fructuoso que se encuentra en un proceso de subasta judicial por la ejecución hipotecaria del activo, habiendo sido asignado el valor esperado por el que se va a extinguir la deuda.**

**3.3 Indiquen la norma contable que ampara el criterio seguido por el Grupo para haber asignado al inmueble de oficinas de San Fructuoso el valor esperado por el que se va a extinguir la deuda, en lugar de su valor razonable al cierre de ejerci-**

cio<sup>1</sup>.

El Grupo se ampara en la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* número 13 “*Valoración del valor razonable*” para determinar el valor razonable de los activos a través de informes de expertos independientes. En concreto, y dado que existía un acta de una primera subasta pública de venta celebrada el 29 de octubre de 2014 a la que acudieron varios licitadores, la Dirección estimó éste, 575 miles de euros, como valor razonable más representativo en un mercado activo.

Respecto a la referida consulta 2 del BOICAC nº 94, indicar que no es aplicable en este caso, dado que no ha existido cesión de los bienes del activo en ejecución de una garantía, dación en pago o pago de deuda, sino que como hemos indicado ha habido una subasta pública de venta del activo.

**3.4 Cuantifiquen el impacto en los resultados de 2014 que ha supuesto dicho registro contable, revelando el valor razonable del citado activo a 31 de diciembre de 2014, así como el valor del pasivo que se cancelará con su entrega.**

A 31 de diciembre de 2014, según la valoración realizada por el experto independiente SAVILLS, S.A., en su informe de 19 de enero de 2015, el valor de San Fructuoso era de 1.264 miles de euros. Por otro lado, el valor de pasivo a cancelar con su venta es el obtenido del remate y adjudicación en subasta pública, esto es 575 miles de euros. En consecuencia, el impacto en los resultados del Grupo ha sido de 689 miles de euros.

Por otro lado, el impacto en la Sociedad dominante del Grupo por el criterio adoptado ha sido el mismo, esto es, 689 miles de euros, si bien no ha tenido impacto alguno en la cuenta de resultados del ejercicio 2014, sino en sus reservas, dado que, como consecuencia de la fusión inversa materializada en noviembre de 2014 con NYESA GESTIÓN, S.L.U. (dominante económica del grupo hasta ese momento), los activos de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. se pusieron a valor razonable de la fecha de la combinación inicial de negocios.

**Por otro lado, la nota 5 “Inmovilizado material” señala que, a causa de un litigio en reclamación del pago de deudas (IBI), cuyo importe asciende a 47 mil €, existe sobre un solar del Grupo (cuyo valor neto contable es de 3,9 millones €) anotaciones preventivas de embargo hasta que dicho procedimiento judicial sea resuelto.**

**Además, la nota 6 relativa a “Inversiones Inmobiliarias” revela que a causa de litigios y demandas relacionados con reclamaciones en pago de deudas (IBI, IAE, devolución de un préstamo...), se produjeron anotaciones preventivas de embargo sobre diversas plazas**

---

<sup>1</sup> La consulta 2 del BOICAC nº94/2013, establece que “los bienes del inmovilizado cedidos en ejecución de una garantía o la dación en pago o para pago de una deuda se darán de baja por su valor en libros, circunstancia que originará la cancelación total o parcial, según proceda, del correspondiente pasivo financiero y, en su caso, el reconocimiento de un resultado. A tal efecto, la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros se calificará como un resultado de la explotación, y la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien como un resultado financiero.”

de parking (cuyo valor neto contable es de 98,5 mil €) y sobre determinadas oficinas (cuyo valor neto contable es de 3,1 millones €).

Entre estas oficinas se encuentra el inmueble situado en San Fructuoso, en proceso de subasta judicial por la ejecución hipotecaria del activo.

**3.5 Describan el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de los litigios y demandas que han motivado las anotaciones preventivas de embargo sobre los bienes anteriormente descritos, así como del proceso de subasta del inmueble sito en San Fructuoso, revelando, en su caso, su impacto en los estados financieros del Grupo.**

A la fecha de contestación del presente requerimiento, siguen embargados los mencionados activos. No obstante, cabe destacar que el Convenio de Acreedores de la Compañía preveía lo siguiente respecto a los embargos existentes:

*“Con la adhesión al presente Convenio, quedará aplazada la exigibilidad de los créditos por el tiempo de la espera y, en general, afectados por el contenido del Convenio.*

*Una vez firme el presente Convenio, por lo tanto, quedarán sin efecto la totalidad de los embargos habidos sobre los bienes de la Sociedad concursada y producidos como consecuencia de procedimientos judiciales ejercitados por los Acreedores ordinarios, comprometiéndose estos si fuere necesario, a cancelar incluso registralmente las cargas producidas a requerimiento de la Empresa, y si no lo efectuaren, la Sociedad concursada NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., queda ampliamente facultada para solicitar de los Juzgados correspondientes y, en virtud del presente Convenio los mandamientos correspondientes para su cancelación.*

*No obstante lo que antecede, el testimonio que se expedirá por el Juzgado del Convenio aprobado, con expresión de su firmeza, servirá de título suficiente para que por los Registradores de la Propiedad, donde la Concursada pudiera tener bienes inscritos, se proceda a levantar dichas cargas, así como su inscripción o toma de razón en el Registro mercantil de ésta Provincia.”*

En su virtud, la Compañía ha iniciado los procesos para llevar a cabo la cancelación registral de los mencionados embargos.

En relación con el inmueble de San Fructuoso, la subasta judicial se celebró el pasado 29 de octubre de 2014 en el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Barcelona, resultando el remate y adjudicación durante el primer semestre de 2015 por un importe similar al valor de la deuda y originando, por un lado, una pérdida extraordinaria por la venta del inmueble por 78 miles de euros y, por otro, un beneficio extraordinario por de 87 miles de euros por la condonación que ha efectuado la entidad financiera acreedora.

**Por último, la nota 9 anteriormente citada revela que el Grupo tiene compromisos con**

terceros con origen en operaciones de permuta de ejercicios anteriores por importe aproximado de 1,4 millones €.

**3.6 Describan los citados compromisos, así su estado a la fecha de contestación al presente requerimiento, revelando, en su caso, su impacto en los estados financieros del Grupo.**

Los citados compromisos se corresponden con operaciones de permuta de unos terrenos por construcción futura. Dicha permuta fue valorada en ejercicios anteriores en 1,4 millones de euros, si bien la calificación urbanística de los citados terrenos ha devenido en terrenos rústicos y, por tanto, la permuta es de imposible cumplimiento. Es importante destacar que, esta permuta ha sido calificada como un crédito contingente en las listas concursales definitivas de la sociedad del Grupo acreedora, si bien a la fecha no ha habido reclamación judicial por dichos importes.

- 4. El auditor incluye un cuarto párrafo de énfasis informando de que NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., fusionada con NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. durante este ejercicio, tuvo conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2,6 millones de € por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos.**

La administración concursal de la sociedad del Grupo y sus administradores manifestaron su disconformidad con esta reclamación encontrándose en trámite los correspondientes recursos judiciales que se encuentran pendientes de resolución y existiendo una incertidumbre sobre el desenlace final del proceso.

A este respecto, la nota 2.6 *“Juicios y estimaciones contables significativas”* señala que la administración concursal y los asesores jurídicos de las sociedades del Grupo han manifestado su disconformidad con esta reclamación, motivo por el cual no han dotado provisión alguna. Por su parte, la nota 31 *“Pasivos y activos contingentes”* señala que, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda.

**4.1 Actualícese el estado en que se encuentra la citada demanda a la fecha de contestación al presente requerimiento, revelando, en su caso, el impacto que hubiera podido tener en los estados financieros del Grupo.**

En fecha de 7 de mayo de 2015, la Audiencia Provincial de Barcelona en Sentencia 115/2015 de apelación tramitada por el Juzgado Mercantil número 3 de Barcelona por virtud de la Demanda de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN contra AKASVAYU, S.L.U. y su Administración Concursal ha fallado desestimar el recurso presentado contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona de fecha de 27 de octubre de 2013, confirmando sus mismos términos y sin imposición en costas. Con base en la citada Sentencia, la Administración Concursal de la mercantil AKASVAYU, S.L.U. ha solicitado a la Administración Concursal del Grupo NYESA, la modificación de los



Textos Definitivos de los informes emitidos en los concursos de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN reconociendo lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

La Administración Concursal del Grupo NYESA ha informado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza que acepta la inclusión del crédito de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, no pudiendo modificar los textos definitivos de las listas de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por haber precluido el plazo para la modificación de los mismos por las sentencias de aprobación sus respectivos convenios, así como tampoco a modificar el inventario de ambas sociedades. El Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza en un auto de fecha de 14 de julio de 2015, ha venido a ratificar el informe de la Administración Concursal del Grupo NYESA.

- 5. El auditor incluye un quinto párrafo de énfasis llamando la atención sobre la existencia de saldos con la Agencia Tributaria, clasificados como créditos con privilegio especial, no adheridos al convenio, cuyo vencimiento se ha producido o se producirá en el primer trimestre de 2015. La sociedad ha presentado solicitud de aplazamiento de deuda con la Agencia Tributaria por la parte vencida a fecha de formulación de las cuentas anuales y se encuentra pendiente de contestación por la Administración a fecha de este informe. En el caso de que el aplazamiento fuera denegado, el efecto de las multas y sanciones supondría una modificación de las cifras presentadas por los administradores.**

La nota 26 *"Situación fiscal"* revela la existencia de procesos de inspección abiertos relativos al IVA de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, así como la remisión de un expediente al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada relativa a las retenciones del IRPF de 2009 y 2010.

Describan el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de:

**5.1 Las negociaciones con la Agencia Tributaria en relación a los aplazamientos de pago de las deudas contraídas con ella, revelando, en su caso, el impacto de la denegación del citado aplazamiento en los estados financieros del Grupo.**

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria cabe mencionar que está vencida a 31 de diciembre de 2014, habiéndose iniciado, dentro del plazo legal previsto al efecto, procedimiento de aplazamiento de deuda que pretende acompasar al calendario de pago del Convenio de Acreedores.

A la fecha de contestación al presente requerimiento indicar que no se ha recibido contestación escrita a la solicitud de aplazamiento realizada, y por tanto, no se ha producido impacto alguno en los estados financieros del Grupo derivado de este aspecto. No obstante, tras las diversas reuniones mantenidas con los responsables de la Agencia Tributaria, la Dirección del Grupo espera que los citados aplazamientos sean concedidos, no habiendo, por tanto, lugar a posibles sanciones derivadas de los mismos. En consecuencia, en el plan de negocio se ha incorporado la deuda mantenida con la Agencia Tributaria, como consecuencia de las negociaciones mantenidas, a razón de un 20 por 100 del total de la deuda antes del fin del presente ejercicio y el resto en 12 pagos trimestrales de igual importe desde marzo de 2016 a enero de 2019.

**5.2 Las distintas actuaciones llevadas a cabo por la Agencia Tributaria indicando, en su caso, el impacto en los estados financieros del Grupo**

Durante el primer trimestre de 2015, y de acuerdo a como se puso de manifiesto su declaración intermedia correspondiente, una de las sociedades del Grupo firmó actas en conformidad por las actuaciones inspectoras que sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2007 a 2013 realizó la Agencia Tributaria, por las devoluciones solicitadas que ascendían a un importe de 675 miles de euros. Consecuencia de las citadas actas, el importe quedó reducido a un neto de 87 miles de euros, regularizando la diferencia en el Estado de Resultado Global del Grupo.

6. Finalmente, el auditor revela que, como consecuencia del inicio del proceso de liquidación de 14 sociedades del Grupo, que implica la pérdida de su control, han sido excluidas del perímetro de consolidación, circunstancia que debe ser tenida en consideración a la hora de analizar la comparabilidad de los estados financieros consolidados cerrados a 31 de diciembre de 2014 con respecto al ejercicio anterior.

Por su parte, la nota relativa a *“Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación”* señala que en 2014 y ejercicios anteriores se ha excluido del perímetro de consolidación a 15 sociedades, lo que ha provocado el registro de activos y pasivos frente a estas sociedades que, antes de su exclusión, eran objeto de ajustes o eliminaciones de consolidación.

Dicha nota indica que el efecto neto en el epígrafe *“Provisiones Corrientes”* ha sido de 4,7 y 8,6 millones € en 2014 y 2013, respectivamente, y que la mayor parte de estas provisiones corresponden a afianzamientos ante entidades de crédito prestados a las socie-

dades excluidas del perímetro de consolidación y cuya contingencia ha sido valuada por la Dirección del Grupo de acuerdo al marco procesal de su ejecución.

**6.1 Indiquen si a la fecha de contestación al presente requerimiento ha tenido lugar la ejecución de alguno de los citados afianzamientos ante entidades de crédito, revelando, en su caso, el impacto que dicha ejecución ha supuesto en los estados financieros del Grupo.**

A la fecha de contestación del presente requerimiento, el Grupo no tiene conocimiento de ninguna reclamación por parte de cualesquiera entidades de crédito ante las que está prestando afianzamiento a sus filiales, por la que se le solicite hacer frente a los pasivos afianzados como consecuencia de cualquier tipo de ejecución de los activos de éstas. Cabe señalar, que si los afianzamientos no gozaran también de garantías hipotecarias o prendarias (activos), hubieran figurado en las listas de acreedores de las respectivas sociedades del Grupo, y por tanto se encontrarían registrados en el pasivo financiero del Grupo.

**7. La nota 8.2 “Inversiones aplicando el método de participación” muestra un valor neto contable de las sociedades HOSPES NYESA NAVARRA, S.L, GRUPO NIESA 21, S.L. y ASTRA S.A. igual a cero.**

**Adicionalmente, la nota 3) “Perímetro de consolidación” señala que ASTRA S.A. se encuentra domiciliada en Andorra y que los datos sobre su patrimonio neto se han obtenido de los estados financieros anuales a 30 de octubre de 2013, de acuerdo con principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

**7.1 Indiquen si al cierre de 2014 el Grupo tiene obligaciones legales o implícitas o ha efectuado pagos en nombre de las sociedades anteriormente descritas, en cuyo caso, señalen si éstas se encuentran registradas.**

A cierre del ejercicio 2014, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del Consejo de Administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades.

**7.2 Aporten información de ASTRA S.A. a 31 de diciembre de 2014 o, en su defecto, a la fecha más reciente posible elaborada bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE (NIIF-UE), sobre: importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y del resultado del periodo (párrafo 37(b) de NIC 28 “Inversiones en asociadas”); así como la porción de pérdidas de la asociada no reconocidas, distinguiendo las que son del periodo y las acumuladas, en el caso de que la Compañía haya dejado de reconocer la parte que le corresponde en las pérdidas de la asociada (párrafo 37(g) de la citada NIC 28).**

El importe acumulado de los activos y pasivos de ASTRA, S.A. a 31 de diciembre de

2014, asciende a 31.571 y 27.935 miles de euros respectivamente, siendo nulos tanto el ingreso de las actividades ordinarias como el resultado, correspondientes al ejercicio 2014. En lo que respecta a las pérdidas de la asociada no reconocidas y originadas tanto en el ejercicio 2014 como a periodos anteriores, destacar que también son nulas.

**7.3 Indiquen si el Grupo mantiene alguna cuenta a cobrar o préstamo a favor de dichas sociedades, en cuyo caso deberán desglosar su importe y deterioro registrado.**

El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:

	Importe del crédito €	Deterioro del crédito €	Valor neto €
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	35.743 ,63	(35.743,63)	0 ,00
Grupo Niesa 21, S.L.	661.560 ,11	(661.560,11)	0 ,00
Astra, S.A.	624.369 ,48	(624.369,48)	0 ,00

No existe, en cambio, cuenta alguna a cobrar por parte de las mencionadas sociedades al Grupo.

**7.4 Revelen si NYESA está prestando algún tipo de garantía a dichas sociedades y qué tratamiento contable está recibiendo en los estados financieros del Grupo.**

En relación con dichas sociedades, la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de GRUPO NIESA 21, S.L., de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la sociedad dominante (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y por tanto susceptible de “quita y espera”. El importe registrado a 31 de diciembre de 2014, en el pasivo de la sociedad dominante y del Grupo, y una vez practicada la “quita y espera” del citado afianzamiento, asciende a 556 miles de euros.

**8. La nota 12 “Provisiones y contingencias” revela que las adiciones en el epígrafe “Provisiones no corrientes” de 6,1 millones € corresponden con la estimación de los importes que pudieran derivarse de la calificación culpable de los concursos de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN. Posteriormente, se ha aplicado a dicho importe la reversión por la quita del 70%.**

**8.1 Justifiquen las razones por las cuáles se han aplicado a los créditos anteriormente descritos, las quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores.**

La Dirección jurídica del Grupo entendía que los importes derivados de esas resoluciones tenían la consideración de créditos concursales y, como tales, debían estar sujetos a las correspondientes quitas y esperas. En este entono, tras la corres-



pondiente revisión por parte de la Dirección Letrada de la Administración Concursal de las sociedades NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN se concluyó por parte de ésta que, tal y como opinaba la Dirección Jurídica del Grupo, en la medida en que las mencionadas cantidades traían causa en responsabilidades por actos anteriores a la declaración del concurso, les resultaba de aplicación las quitas y espera previstas en el Convenio de Acreedores para los créditos concursales.

En este entorno, y tras la confirmación por escrito por parte de los liquidadores de esas sociedades de la mencionada calificación, se provisionaron los déficits tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos.

**Esta misma nota revela que en 2009 se dotaron provisiones derivadas del compromiso asumido frente a los tenedores de “membresías” del club de golf proyectado por el antiguo propietario de unos terrenos comprados por NYESA COSTA RICA, S.A. en 2007.**

**El 27 de enero de 2015, finalizado el plazo límite para ejecutar el pago a los tenedores que finalmente han optado por esta opción, se abonaron 6,3 millones de dólares (5,6 millones de € al tipo de cambio del día de la operación), cantidad financiada mediante un crédito concedido a 1 año por un grupo de “family office” de Costa Rica a la sociedad NYESA COSTA RICA, S.A. que ha ascendido a 9,7 millones de dólares (8,6 millones de € al tipo de cambio del día de la operación).**

**8.2 Describan las condiciones del crédito concedido por el grupo de “family office”, desglosando sus vencimientos, así como los recursos de los que dispone NYESA COSTA RICA, S.A. para su devolución.**

Finalizado el plazo límite para ejecutar el pago a los tenedores de membresías que finalmente optaron por la opción de pago, en fecha 27 de enero de 2015, se satisficieron 6.360 miles de dólares (5.625 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación). Esta cantidad satisfecha fue financiada mediante un crédito concedido a un año por un grupo de “family office” de Costa Rica a la sociedad NYESA COSTA RICA, S.A. que ha ascendido a 9.720 miles de dólares (8.597 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación). El citado crédito es una operación puente a un año, hasta la consecución de la financiación definitiva del proyecto. Esta operación fue concedida a tipos de mercado aplicable en Costa Rica para este tipo de créditos (15% de interés anual) y los intereses se atienden mensualmente. En cuanto al principal está prevista su cancelación con la obtención de la financiación definitiva del proyecto, en caso de que ésta no se obtuviera antes del vencimiento del préstamo, la Sociedad lo novaría cuanto fuera necesario hasta su obtención como en ocasiones anteriores. Tal y como ha sido expuesto en el punto 3.1 del este requerimiento, a la fecha de contestación del presente requerimiento se encuentran abiertos varios procesos de Due Diligence por parte de importantes grupos empresariales de Costa Rica cuya operaciones prevén la renegociación de la deuda actual para adaptarla a los plazos de ejecución y comercialización del Plan de Negocio. No obstante lo anterior, adicionalmente, se han iniciado en paralelo las gestiones para, en el caso que fuera necesario, llevar a cabo la novación del



mismo con los acreedores, así como negociaciones con dos grupos interesados en sustituir a este family office.

9. La nota 15 revela que el saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" está compuesto por los acreedores surgidos en las sociedades concursadas con posterioridad al concurso (honorarios de la Administración Concursal, de abogados...), además de los proveedores de servicios del proyecto de Costa Rica.

El 21 de noviembre de 2014 se suscribió un acuerdo con la Administración Concursal que supone el aplazamiento y fraccionamiento de sus honorarios pendientes de pago, esto es, 2,6 millones €, con un calendario que contempla dos pagos: el 50% a finales de junio de 2015 y el otro 50% un año más tarde.

- 9.1 Indiquen si a la fecha de contestación al presente requerimiento ha tenido lugar el pago del 50% de los honorarios correspondientes a la Administración Concursal y, en caso contrario, describan los efectos de dicho impago sobre los estados financieros del Grupo.

De acuerdo a como se ha explicado en el apartado 1.2 del presente requerimiento, en fecha 21 de noviembre de 2014, se suscribió un acuerdo con la administración concursal de la Compañía que establecía el pago de sus honorarios de acuerdo con lo previsto en el Plan de Pagos del Convenio de acreedores, esto es, durante los 2 primeros años tras la aprobación del convenio, a razón del 50% cada año. No obstante, a efectos de evitar tensión alguna de tesorería durante los dos primeros años tras la superación del concurso, en fecha 11 de mayo de 2015 se ha modificado el mencionado calendario acordando el pago de la totalidad del crédito transcurridos 24 meses desde el levantamiento de la suspensión de la cotización. Si bien se prevé que en el supuesto de que la Sociedad decida ejecutar ampliaciones de capital en virtud del contrato de línea de capital suscrito con GEM, y una vez se supere la cuantía de 4.000.000 de euros, se destinará en un 70% del importe neto de comisiones que reciba la Sociedad a la amortización anticipada de la mencionada deuda con la Administración Concursal.

---

Alfonso Polo Soriano  
Secretario del Consejo de Administración  
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

## ANEXO I BALANCE INDIVIDUAL DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(miles de euros)

ACTIVO	Después de corrección 31/12/2014	31/12/2014	Diferencia
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>32.111</b>	<b>32.120</b>	<b>(9)</b>
Inmovilizado intangible	0	0	0
Inmovilizado material	3.915	3.915	0
Inversiones inmobiliarias	4.007	4.007	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.132	24.141	(9)
Inversiones financieras a largo plazo	57	57	0
Activos por Impuesto diferido	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>37.574</b>	<b>37.574</b>	<b>0</b>
Existencias	154	154	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.108	1.108	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	35.785	35.785	0
Inversiones financieras a corto plazo	50	50	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	477	477	0
	0	0	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>69.685</b>	<b>69.694</b>	<b>(9)</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Después de corrección 31/12/2014</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Diferencia</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(167.329)</b>	<b>(172.637)</b>	<b>5.308</b>
Fondos propios	0	0	
Capital	(167.329)	(172.637)	5.308
Prima de emisión	2.435	2.435	0
Reservas	0	0	0
Resultados de ejercicios anteriores	(181.102)	(181.102)	0
Resultado del ejercicio	(76.685)	(76.685)	0
	88.023	82.715	5.308
	0	0	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.461</b>	<b>25.709</b>	<b>(5.248)</b>
Provisiones a largo plazo	0	0	
Deudas a largo plazo	7.870	10.414	(2.544)
Deudas con entidades de crédito	12.129	14.716	(2.587)
Administraciones públicas	10.493	12.675	(2.181)
Otros pasivos financieros	690	857	(167)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	946	1.184	(239)
	461	579	(117)
	0	0	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>216.553</b>	<b>216.622</b>	<b>(69)</b>
Provisiones a corto plazo	0	0	
Deudas a corto plazo	12.242	12.242	0
Deudas con entidades de crédito	194.971	194.971	0
Otros pasivos financieros	41.415	41.415	0
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	153.556	153.556	0
acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	8	0
	9.332	9.401	(69)
	0	0	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>69.685</b>	<b>69.694</b>	<b>(9)</b>

## ANEXO I CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(miles de euros)

	Después de corrección Ejercicio 2014	Ejercicio 2014	Diferencia
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Otros ingresos de explotación	203	203	0
Gastos de personal	(781)	(781)	0
Otros gastos de explotación	(1.835)	(1.835)	0
Amortización del inmovilizado	(53)	(53)	0
Excesos de provisiones	18.150	18.150	0
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(759)	(759)	0
Otros resultados	(61.362)	(60.833)	(529)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(46.437)</b>	<b>(45.908)</b>	<b>(529)</b>
	0	0	
Ingresos financieros	152.723	146.818	5.905
Gastos financieros	(15.967)	(15.898)	(69)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0	0
Diferencias de cambio	0	0	0
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.297)	(2.297)	0
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>134.460</b>	<b>128.623</b>	<b>5.836</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>88.023</b>	<b>82.715</b>	<b>5.308</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>88.023</b>	<b>82.715</b>	<b>5.308</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>88.023</b>	<b>82.715</b>	<b>5.308</b>

## ANEXO I

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(miles de euros)

ACTIVO		<u>Después de</u> <u>corrección</u> <u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Diferencia</u>
I.	Inmovilizado material	9.224	9.224	0
II.	Inversiones inmobiliarias	32.235	32.235	0
IV.	Otros activos intangibles	0	0	0
V.	Activos financieros no corrientes	95	95	(0)
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	1.017	1.017	0
VIII.	Activos por impuestos diferidos	192	192	0
IX.	Otros activos no corrientes	0	0	0
<b>A)</b>	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>42.763</b>	<b>42.763</b>	<b>(0)</b>
II,	Existencias	66.294	66.294	0
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	76	76	0
III.	Otros activos financieros corrientes	63	63	0
IV.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	166	166	0
V.	Otros activos corrientes	925	925	0
VI.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	1.371	1.371	0
	<b>Subtotal activos corrientes</b>	<b>68.895</b>	<b>68.895</b>	<b>0</b>
	Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	0	0	0
<b>VIII.</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>68.895</b>	<b>68.895</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>111.658</b>	<b>111.658</b>	<b>(0)</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>Después de</u> <u>corrección</u> <u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Diferencia</u>
I.	Capital	2.435	2.435	0
II.	Prima de Emisión	0	0	0
III.	Reservas	(267.473)	(267.473)	(0)
IV.	Ganancias acumuladas	77.036	71.631	5.406
	1. De ejercicios anteriores	1.756	1.756	0
	2. Del ejercicio	75.280	69.874	5.406
V.	Menos: Valores propios	0	0	0
VII.	Otros ajustes por valoración	2.647	2.647	0
	<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>(185.354)</b>	<b>(190.760)</b>	<b>5.406</b>
X.	Intereses minoritarios	(1.492)	(1.492)	0
<b>C)</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(186.846)</b>	<b>(192.252)</b>	<b>5.406</b>
I.	Derivados Pasivos	0	0	0
II.	Deudas con entidades de crédito	55.326	57.507	(2.181)
III.	Otros pasivos financieros	4.364	4.773	(408)
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	(0)	(0)	0
V.	Provisiones	7.870	10.414	(2.544)
VI.	Otros pasivos no corrientes	1.017	1.221	(203)
<b>D)</b>	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>68.577</b>	<b>73.914</b>	<b>(5.337)</b>
I.	Derivados Pasivos	0	0	0
III.	Deudas con entidades de crédito	41.497	41.497	0
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.684	5.753	(69)
V.	Otros pasivos financieros	159.073	159.073	0
VII.	Provisiones	18.090	18.090	0
VIII.	Otros pasivos corrientes	5.582	5.582	0
	<b>Subtotal pasivos corrientes</b>	<b>229.927</b>	<b>229.996</b>	<b>(69)</b>
	Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	0	0	0
<b>IX.</b>	<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>229.927</b>	<b>229.996</b>	<b>(69)</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>	<b>111.658</b>	<b>111.658</b>	<b>(0)</b>

## ANEXO I

### ESTADO DE RESULTADO GLOBAL DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(miles de euros)

	<u>Después de corrección</u>	<u>Ejercicio 2014</u>	<u>Diferencia</u>
	<u>Ejercicio 2014</u>		
+ Importe neto de la cifra de negocio	2.829	2.829	0
+/- Otros ingresos de la explotación	203	203	0
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>3.032</b>	<b>3.032</b>	<b>0</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0	0
- Aprovisionamientos	0	0	0
- Gastos de personal	(1.285)	(1.285)	0
+/- Otros gastos de explotación	(3.002)	(3.002)	0
- Dotación a la amortización	(163)	(163)	0
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(286)	(286)	0
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(924)	(924)	0
+/- Otros resultados	(54.648)	(54.117)	(531)
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>(60.308)</b>	<b>(59.777)</b>	<b>(531)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(57.276)</b>	<b>(56.744)</b>	<b>(531)</b>
+ Ingresos financieros	153.518	147.513	6.005
- Gastos financieros	(17.597)	(17.529)	(68)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(2.699)	(2.699)	0
+/- Diferencias de cambio	0	0	0
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	0	0
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>133.223</b>	<b>127.286</b>	<b>5.937</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	(740)	(740)	0
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>75.207</b>	<b>69.801</b>	<b>5.406</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	(0)	(0)	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>75.207</b>	<b>69.801</b>	<b>5.406</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	0	0	0
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>75.207</b>	<b>69.801</b>	<b>5.406</b>
+/- Intereses minoritarios	(73)	(73)	0
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>	<b>75.280</b>	<b>69.874</b>	<b>5.406</b>