



## VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

### 1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer semestre del ejercicio 2015, 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, que fueron aprobados por unanimidad en la Junta General Ordinaria celebrada el 16 de junio.
- 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 y, posteriormente, fue reelegida en su cargo por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio.

Asimismo, el Consejo de Administración designó 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 de la 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, ha supuesto 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, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.317.437,53 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Tras la inscripción el pasado día 25 de mayo de la escritura pública de aumento de capital en el Registro Mercantil de Zaragoza, se iniciaron 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).

- En fecha 16 de junio de 2015, se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobándose por unanimidad las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad, entre otros puntos del orden del día.

## **2. Evolución de los negocios**

Durante el primer semestre 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 primer semestre 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 comprables:

(miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Variación	% variación
<b>ACTIVIDAD GESTION ACTIVOS</b>	107	84	23	27%
<b>ACTIVIDAD PATRIMONIAL</b>	1.361	1.422	(61)	-4%
<b>ACTIVIDAD INTERNACIONAL</b>	0	0	0	0%
	<b>1.468</b>	<b>1.506</b>	<b>(38)</b>	<b>-3%</b>

El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios de la explotación consolidados durante el primer semestre de 2015 de 1.468 miles de euros, lo que supone una disminución del 3% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En relación con la **Actividad de gestión de activos**, se ha producido un aumento de la facturación, derivado de los acuerdos de gestión de activos suscritos con entidades financieras.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, se observa una disminución de un 4% de los ingresos derivados de esta actividad, consecuencia de la menor tasa de ocupación de uno de los establecimientos hoteleros con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

### 3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Variación	% variación
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>	<b>1.361</b>	<b>1.506</b>	<b>(145)</b>	<b>-10%</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.756</b>	<b>(4.899)</b>	<b>9.655</b>	<b>197%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>103.583</b>	<b>(19.934)</b>	<b>123.516</b>	<b>620%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>108.339</b>	<b>(24.837)</b>	<b>133.176</b>	<b>536%</b>
<b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>108.339</b>	<b>(24.845)</b>	<b>133.183</b>	<b>536%</b>
Resultado atribuible a los minoritarios	0	(53)	53	100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	108.339	(24.792)	133.131	537%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unos beneficios de 4.756 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo período del ejercicio anterior de 4.899 miles de euros. Esta variación (9.655 miles de euros) se debe a, por un lado, la reversión durante el primer semestre de 2015 de una provisión para atender unos compromisos de una sociedad del Grupo por importe de 5.594 miles de euros y, por otro lado, a que en el primer semestre del ejercicio anterior se registró una provisión para responsabilidades derivadas de la evolución de un litigio abierto contra una de las compañías del grupo por importe de 4.594 miles de euros.

A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el Resultado de la Explotación y que son las siguientes:

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2015	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2014	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	1.361	100%	1.386	100%	(26)	-2%
Otros ingresos	107	8%	120	9%	(12)	-10%
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.468</b>	<b>108%</b>	<b>1.506</b>	<b>109%</b>	<b>(38)</b>	<b>-3%</b>
Aprovisionamientos	0	0%	0	0%	0	0%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0%	0	0%	0	0%
Gastos de personal	(798)	-59%	(735)	-53%	(63)	9%
Dotación a la amortización	(70)	-5%	(82)	-6%	12	-15%
Otros gastos	(719)	-53%	(1.472)	-106%	753	-51%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(8)	-1%	64	5%	(72)	112%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	0%	0	0%	0	0%
Otros resultados	4.883	359%	(4.179)	-302%	9.063	-217%
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.288</b>	<b>242%</b>	<b>(6.405)</b>	<b>-462%</b>	<b>9.693</b>	<b>-151%</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.756</b>	<b>350%</b>	<b>(4.899)</b>	<b>-353%</b>	<b>9.655</b>	<b>197%</b>

El epígrafe *“Otros gastos”* ha experimentado una importante mejora del 51% debido principalmente a que en el periodo actual han dejado de devengarse honorarios de

profesionales relativos a la situación concursal (administración concursal, abogados y procuradores fundamentalmente). En el mismo sentido ha evolucionado el saldo del epígrafe “*Otros resultados*”, que ha experimentado una variación positiva de 9.063 miles de euros, debido especialmente a los ya comentados efectos de la reversión de la provisión en este ejercicio y la dotación de la provisión en el ejercicio anterior.

Por otro lado, las “*Dotaciones a la amortización*” han disminuido como consecuencia de haber concluido los períodos de amortización económica de algunos activos. Los “*Gastos de personal*” se han incrementado ligeramente con respecto a los registrados en el mismo período del ejercicio anterior.

El **resultado financiero** del primer semestre de 2015 ha sido de unos beneficios de 103.583 miles de euros, frente a unas pérdidas de 19.934 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior. A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Variación	% variación
(cifras en miles de euros)				
Ingresos financieros	106.441	329	106.112	32284%
Gastos financieros	(2.810)	(9.238)	6.428	-70%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(48)	0	(48)	-100%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	(11.024)	11.024	-100%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>103.583</b>	<b>(19.934)</b>	<b>123.516</b>	<b>620%</b>

La diferencia producida entre ambos períodos, se corresponde fundamentalmente a tres efectos positivos para el resultado financiero del Grupo, y que son los siguientes:

- Registro de la ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio) por importe de 124.363.423,21 euros. 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 17.490 miles de euros. Este valor será contablemente distribuido entre (i) el “*Capital Social*” por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la “*Prima de emisión*” por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. 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, 106.873 miles de 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, (...)”*

- **No** se han registrado (a diferencia del ejercicio anterior) los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros y siguiendo, a sensu contrario, la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012, por haberse superado en julio de 2014 la situación concursal. Por tanto, el gasto financiero del período actual asciende a 2,8 millones de euros frente a los 9,2 millones de euros registrados en el mismo período del ejercicio anterior.
- En el ejercicio anterior se registraron deterioros y pérdidas por bajas de créditos financieros por importe de 11.024 miles de euros por el registro de las pérdidas procedentes de la citada enajenación de participaciones (5.631 miles de euros) así como por el registro de un provisión por el deterioro de una cuenta a cobrar con otra sociedad del grupo que se encuentra en liquidación



(5.393 miles de euros) y que se ha originado como consecuencia de la exigencia de un afianzamiento prestado a la misma, siendo nulo el importe a registrar durante el semestre actual.

En lo que respecta a la reducción de la deuda con entidades de crédito, se sigue negociando la dación en pago los activos no estratégicos que constituyen sus garantías.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre de junio de 2015 se sitúa en 148 millones de euros frente a los 264 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior. Tal y como se ha expuesto anteriormente, se incluyen en la cifra del ejercicio anterior los intereses devengados y no exigibles de acuerdo a Ley Concursal por importe de 34.554 miles de euros. La notable mejora se debe, principalmente, a las consecuencias derivadas de la aprobación de los diferentes convenios de acreedores.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del primer semestre del ejercicio 2015 se haya situado en unos beneficios de 108.339 miles de euros.

A cierre del presente semestre, el patrimonio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC ), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y*



*las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación ( art. 142.2LC )", no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC). Por otro lado, el Consejo de Administración espera que, con las medidas propuestas y pendientes de ejecución (capitalizaciones de crédito acordadas y pendientes de ejecución, ampliaciones de capital previstas y las previsibles daciones en pago de activos no estratégicos) unidas a las ya materializadas, se logre restituir o mitigar la situación patrimonial de la Sociedad.*

#### **4. Autocartera**

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de junio de 2015.

#### **5. Operaciones con partes vinculadas**

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV "*Información Financiera Seleccionada*", Apartado 18.

#### **6. Acontecimientos posteriores al cierre**

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del primer semestre y hasta la fecha de la formulación de la presente información financiera, son los siguientes:

- 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. Las nuevas acciones se emitirán con exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que sean íntegramente suscritas y desembolsadas por HELMIX CAPITAL, S.L., quién ha comunicado 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 ha propuesto 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. Adicionalmente, interesa destacar que HELMIX CAPITAL, S.L. se ha comprometido a no vender las acciones recibidas como consecuencia de la suscripción de la descrita ampliación de capital hasta que transcurra un año desde que le sean entregadas (lock-out). A este respecto, 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 18 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.

- 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.

## **7. Otra información**

Las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente.