



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer semestre del ejercicio 2014, son los que se detallan a continuación:

- En fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio, y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación de hecho relevante número 196594. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado que fue publicada mediante hecho relevante número 189951. Posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del hecho relevante número 200590. En fecha 25 de febrero se recibió Providencia del juzgado en la que se fijaba el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio y, por tanto, el plazo límite para las adhesiones al Convenio en fecha 12 de mayo de 2014.
- En fechas 10 de enero, 21 de marzo y 16 de abril de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban las liquidaciones de los concursos de las sociedades filiales Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. y Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U., respectivamente, cuyas solicitudes se realizaron al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y declaraban su disolución y el cese de sus órganos de administración, que quedaban sustituidos por la administración concursal (hechos relevantes números 198546, 202343 y 203763 respectivamente). Estas liquidaciones se suman a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 29



de noviembre de 2012, respecto a las sociedades filiales Constructora Inbesòs, S.A., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 13 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., y en fecha 27 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U., todas ellas comunicadas oportunamente a los mercados mediante la publicación de los correspondientes hechos relevantes.

- En Autos del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Zaragoza, de fecha 28 de febrero y 3 de marzo de 2014, se ha autorizado la venta directa a dos entidades financieras oferentes para la adquisición y dación en pago de activos hipotecados, con una importante reducción de la deuda del Grupo. Una de ellas fue ejecutada en fecha de 31 de marzo. La otra operación no ha sido ejecutada a la fecha del presente informe.
- En fecha de 27 de marzo de 2014 fueron formulados los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, convocando la Junta General Ordinaria para su aprobación para los días 10 y 11 de junio, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.
- En fecha de 28 de marzo de 2014, el Grupo transmitió el 50% de las participaciones que ostentaba de la sociedad Nyesa Meliá Zaragoza, S.L., dedicada a la explotación hotelera en Zaragoza, al otro socio.
- En fecha 11 de abril de 2014, las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A., Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., presentaron propuestas de Convenio de Acreedores ante el juzgado, tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación del correspondiente hecho relevante. Los Convenios de las sociedades Nyesa Valores



Corporación S.A., Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos. El Plan de pagos contempla dos alternativas para los acreedores:

a) Propuesta de pago con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales en los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168 , y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

b) Propuesta de capitalización, total o parcial, del crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

Adicionalmente, la propuesta de Convenio contempla la ejecución de las siguientes operaciones corporativas: (i) la fusión de las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Gestión, S.L., (ii) la reducción de capital de la sociedad resultante de la fusión mediante la disminución del valor nominal de sus acciones al objeto de restablecer el equilibrio patrimonial y (iii) una ampliación de capital mediante aportación no dineraria.

- En fecha 15 de abril de 2014, el juzgado admitió las propuestas de convenio presentadas y acordó dar traslado por diez días a la Administración Concursal para que emitan su informe de evaluación conforme prescribe el artículo 115.1 LC.



- En fecha 7 de mayo de 2014, dado que el plazo para la presentación de los informes de evaluación del artículo 115.1 LC finalizaba el 8 de mayo, esto es, solamente 4 días antes de la finalización del plazo máximo previsto para las adhesiones al Convenio, las Compañías solicitaron al juzgado una ampliación del plazo límite para las adhesiones, al objeto de que los acreedores puedan conocer y examinar el informe de evaluación de la AC y así decidir sobre su adhesión o no al Convenio. Los informes de la Administración Concursal fueron favorables a las propuestas de Convenio presentadas por la Compañía.
- En fecha 12 de mayo, el juzgado acordó fijar el nuevo plazo límite para las adhesiones al Convenio en fecha 2 de junio de 2014.
- En fecha 10 de junio, se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas resultando aprobadas las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad, entre otros puntos del orden del día.
- En fecha 18 de junio de 2014, se comunicó a los mercados mediante el hecho relevante número 207412 el Decreto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores habían realizado a la propuesta de convenio de Sociedad y a las de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L) y se informaba de que el Convenio de Sociedad había sido aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, también se informaba que los Convenios de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. habían sido aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.
- En Sentencias de fecha 14 de julio de 2014, el Juez de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, falló la aprobación judicial de los convenios de la Sociedad y de sus



sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L), y decretó, que desde el día 15 de julio de 2014, el cese todos los efectos de la declaración del concurso y de los administradores concursales. No obstante lo anterior, el Juez acordó diferir el cómputo de los períodos de carencia y el calendario de pagos hasta la firmeza de la sentencia. Por otro lado, también se difería el pronunciamiento sobre la apertura de la calificación del concurso, al transcurso de 10 días desde la citada firmeza de la sentencia.

2. Evolución de los negocios

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 semestre sobre el que se informa, el Grupo ha continuado normalmente con su actividad, que principalmente consiste en la promoción inmobiliaria y la explotación y alquiler de sus activos de carácter patrimonialista (hoteles, locales y centros de negocios).

A continuación se muestran los Ingresos Ordinarios correspondientes primer semestre de 2014, junto con las comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado:

(miles de euros)	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Variación	% variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	0	778	(778)	-100%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	1.422	2.447	(1.025)	-42%
UNIDAD CORPORATIVA	84	60	24	40%
	1.506	3.285	(1.779)	-54%



El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios de la explotación consolidados durante el primer semestre de 2014 de 1.506 miles de euros, lo que supone una disminución del 54% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

A este respecto, es importante destacar que, tal y como se ha explicado en el Capítulo V “*Notas Explicativas a los Estados Financieros*” Apartados 5 y 6, se ha excluido del perímetro de consolidación a las sociedades filiales en las que se centralizaba la mayor parte de la **Actividad Inmobiliaria** del Grupo. Así, por un lado, se ha excluido a las sociedades Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U. y Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial S.A., dado que a la fecha de elaboración del presente informe semestral se dispone de Autos de liquidación y, por tanto, de sustitución de la administración de las mismas. Y, por otro lado, se han excluido del perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2013 a las sociedades Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., si bien ambas sociedades si figuraban incluidas en el mismo al cierre del primer semestre del ejercicio anterior.

En consecuencia, en relación con la **Actividad Inmobiliaria**, las cifras no son comparables respecto a las del mismo periodo del ejercicio anterior, dadas las comentadas exclusiones del perímetro de consolidación de las sociedades filiales Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U., Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial S.A., Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., cuyo actividad se circunscribe en exclusiva a esta área de negocio.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, se observa una disminución de un 42% de los ingresos derivados de esta actividad, si bien tampoco las cifras son comparables respecto a las del mismo periodo del ejercicio anterior. A este respecto, a finales de marzo de 2014, se transmitieron la totalidad de las participaciones que se ostentaban en la participada Nyesa Meliá Zaragoza, S.L., y que se integraba proporcionalmente (50%). Si descontáramos el efecto de dicha transmisión, se observaría que se ha producido un



aumento de los ingresos derivados de la actividad Patrimonial en un 1% en términos relativos.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.386	3.086	(1.699)	-55%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.899)	(582)	(4.316)	741%
RESULTADO FINANCIERO	(19.934)	(20.470)	536	-3%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(24.837)	(21.052)	(3.786)	18%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(24.845)	(21.052)	(3.793)	18%
Resultado atribuible a los minoritarios	(53)	0	(53)	-100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(24.792)	(21.052)	(3.740)	18%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unas pérdidas de 4.899 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo período del ejercicio anterior de 582 miles de euros. Esta variación se debe principalmente, como a continuación se detalla, a las exclusiones del perímetro de consolidación comentadas y a la provisión para responsabilidades derivada de la evolución de un litigio abierto contra una de las compañías del grupo.

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 2014	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2013	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	1.386	100%	3.086	100%	(1.699)	-55%
Otros ingresos	120	9%	199	6%	(79)	-40%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.506	109%	3.284	106%	(1.779)	-54%
Aprovisionamientos	0	0%	(75)	-2%	75	-100%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0%	(720)	-23%	720	-100%
Gastos de personal	(735)	-53%	(921)	-30%	186	-20%
Dotación a la amortización	(82)	-6%	(516)	-17%	434	-84%
Otros gastos	(1.472)	-106%	(1.666)	-54%	193	-12%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	64	5%	2	0%	62	3111%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	0%	0	0%	0	0%
Otros resultados	(4.179)	-302%	29	1%	(4.208)	-14593%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(6.405)	-462%	(3.867)	-125%	(2.538)	66%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.899)	-353%	(582)	-19%	(4.316)	741%

Las magnitudes aquí expuestas, deben analizarse teniendo en cuenta, lo ya comentado en el Apartado 2 del presente Capítulo, y relativo a la sociedades excluidas del perímetro de consolidación.

El epígrafe “*Otros gastos*” ha experimentado una importante mejora del 12%. En diferente sentido ha evolucionado el saldo del epígrafe “*Otros resultados*”, que ha experimentado un empeoramiento de 4,2 millones de euros, debido especialmente al registro en el presente período de una provisión para responsabilidades derivada de la evolución de un litigio abierto contra una de las compañías del grupo.

Por otro lado, las “*Dotaciones a la amortización*” han disminuido como consecuencia de las exclusiones del perímetro de consolidación ya mencionadas anteriormente, así como por haber concluido los períodos de amortización económica de los activos. Los “*Gastos de personal*” también han disminuido con respecto a las registradas en el mismo período del ejercicio anterior, por la especial incidencia que ha tenido la transmisión de las participaciones del negocio conjunto con Meliá Hotels International, S.A.

El **resultado financiero** del primer semestre de 2014 ha sido de unas pérdidas de 19.934 miles de euros frente a unas pérdidas de 20.470 miles de euros en el mismo



período del ejercicio anterior. La diferencia producida entre ambos ejercicios, se debe fundamentalmente a dos efectos contrapuestos; uno positivo, por la disminución del pasivo financiero con entidades de crédito por la ya varias veces citada exclusión del perímetro de consolidación de Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U., Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial S.A., Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, las cuatro en liquidación además de la también citada transmisión de las participaciones de la sociedad integrada proporcionalmente; y otro negativo, 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.

Es importante señalar, que tanto en este semestre de 2014 como en el del ejercicio anterior, se han registrado los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y hasta el cierre del ejercicio, 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. Es relevante mencionar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de Resultado Global del Grupo durante el primer semestre de 2014 ha sido de 8.044 miles de euros (18.355



miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 6.887 miles de euros (16.951 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior) y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas.

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 2014 se sitúa en 302 millones de euros frente a los 406 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior. Tal y como se ha expuesto anteriormente, se incluyen en esa cifra los intereses devengados y no exigibles de acuerdo a Ley Concursal por importe de 34.554 miles de euros (41.404 miles de euros a cierre del ejercicio 2013).

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del primer semestre del ejercicio 2014 se haya situado en unas pérdidas de 24.792 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 con lo previsto en la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias (cuya vigencia fue ampliada por el por el Real Decreto 4/2014, para los ejercicios cerrados en 2014), a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 317 y



363.1.e) del TRLSC, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias o de préstamos o partidas a cobrar. En consecuencia, en la medida en que la mayoría de los deterioros de cartera de inversiones de Nyesa Valores Corporación, S.A. provienen de activos inmobiliarios, entendemos que tales pérdidas no resultan computables a estos efectos y por lo tanto, la Sociedad no estaría incurso en lo previsto en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital a fecha del presente envío de información financiera.

4. Autocartera

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de junio de 2014. No obstante, la empresa dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A. en liquidación posee 29.311 títulos de la Sociedad Dominante que representan aproximadamente un 0,02% del capital social, si bien es una de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación a finales ejercicio 2012. Por ello, los Estados de Situación Financiera del Grupo no reflejan partida alguna reconociendo el registro de la precitada auto-cartera. El Grupo mantiene una política de gestión de la autocartera de forma directa, sin tener firmado ningún contrato de liquidez con ninguna institución financiera ni está en proceso de firma de ningún contrato de este tipo.

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 10 de junio de 2014, se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas en donde fueron aprobadas las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad, entre otros puntos del orden del día.
- En fecha 18 de junio de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 207412 el Decreto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores habían realizado a la propuesta de convenio de Sociedad y a las de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L) y se informaba de que el Convenio de Sociedad había sido aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, también se informaba de que los Convenios de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. también habían sido aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.
- En Sentencia de fecha 14 de julio de 2014, el Juez de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, falló la aprobación judicial de los convenios de la Sociedad y de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L), y decretando, que desde el día 15 de julio de 2014, cesaban todos los efectos de la declaración del concurso, así como también se cesaba a los



administradores concursales, sin embargo los períodos de carencia y el calendario de pagos empezarían a computarse desde la firmeza de la sentencia, quedando así sustituidos por los que se establecían en los convenios. Por otro lado, también se difería el pronunciamiento sobre la apertura de la calificación del concurso, al transcurso de 10 días desde la citada firmeza de la sentencia.

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.