



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el segundo semestre del ejercicio 2013, son los que se detallan a continuación:

- En fecha 7 de noviembre de 2013, fueron presentados en el Juzgado de lo Mercantil número Uno de Zaragoza, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores por parte de la Administración Concursal, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del hecho relevante número 195445. A este respecto, el 27 de diciembre de 2013, se publicó un hecho relevante (con número 198190) informando de las principales magnitudes contenidas en el preceptivo informe definitivo exigido por el artículo 96 de la Ley Concursal.
- 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 ha recibido Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., Nyesa Gestión Inmobiliaria, S.L. y Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A., tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación de hecho relevante.



- En fechas 10 de enero de 2014 y 21 de marzo de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban las liquidaciones de los concursos de las sociedades filiales Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U., 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 quedan sustituidos por la administración concursal (hecho relevante número 198546 y 202343). 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.

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



A continuación se muestran los Ingresos Ordinarios correspondientes al ejercicio 2013, junto con las comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior, desglosados por las diferentes áreas de actividad del Grupo Consolidado:

(miles de euros)	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Variación	% variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	8.806	2.397	6.409	267%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	4.699	5.291	(593)	-11%
UNIDAD CORPORATIVA	260	71	189	266%
	13.765	7.759	6.005	77%

El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios consolidados durante el ejercicio 2013 de 13.765 miles de euros, lo que supone un aumento del 77% con respecto al ejercicio anterior. 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 han excluido del perímetro de consolidación a las sociedades Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. sobre las que, a fecha de elaboración del presente informe semestral, se dispone de Autos de liquidación, y por tanto sustitución de la administración de las mismas.

En relación con la **Actividad Inmobiliaria**, las cifras no son comparables respecto a las del mismo periodo del ejercicio anterior, como consecuencia de las comentadas exclusiones del perímetro de consolidación de las sociedades filiales Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U., cuyo actividad se circunscribe en exclusiva a esta área de negocio. Con independencia de lo anterior, el aumento de los ingresos derivados durante este periodo se debe, principalmente, a las operaciones de dación en pago que se están cerrando con las entidades financieras acreedores en ejecución del Plan de negocio del Grupo.

En cuanto a la **Actividad Patrimonial**, tampoco las cifras son comparables respecto a las del mismo periodo del ejercicio anterior. A este respecto, en el ejercicio 2012 se



incluían en este segmento los ingresos obtenidos de la explotación de una residencia geriátrica que fue objeto de venta en diciembre del 2012. La disminución de los ingresos derivados de la actividad Patrimonial en un 11%, desde 5.291 miles de euros facturados en el 2012 a 4.699 miles de euros facturados en el presente ejercicio, se debe principalmente a la facturación derivada de la mencionada residencia.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	13.765	7.369	6.395	87%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.500	(34.536)	48.036	-139%
RESULTADO FINANCIERO	(25.413)	(37.156)	11.743	-32%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(11.913)	(71.692)	59.779	-83%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(11.998)	(71.894)	59.895	-83%
Resultado atribuible a los minoritarios	(26)	0	(26)	100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(11.973)	(71.894)	59.921	-83%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en un beneficio de 13.500 miles de euros frente a una pérdidas en el ejercicio anterior de 34.536 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 2013	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2012	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	13.219	100%	7.369	100%	5.850	79%
Otros ingresos	546	4%	390	5%	155	40%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	13.765	104%	7.759	105%	6.005	77%
Aprovisionamientos	(758)	-6%	(34.004)	-461%	33.247	-98%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(10.048)	-76%	(4.959)	-67%	(5.090)	103%
Gastos de personal	(1.878)	-14%	(1.910)	-26%	32	-2%
Dotación a la amortización	(1.022)	-8%	(1.032)	-14%	10	-1%
Otros gastos de explotación	18.821	142%	(5.188)	-70%	24.009	-463%
Resultado deterioro/reversión activos (neto)	(5.801)	-44%	(4.436)	-60%	(1.365)	31%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.169)	-9%	(4.758)	-65%	3.589	-75%
Otros resultados	1.591	12%	13.992	190%	(12.401)	-89%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(265)	-2%	(42.295)	-574%	42.030	-99%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.500	102%	(34.536)	-469%	48.036	-139%



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. Es importante destacar, que en líneas generales se ha producido una importante disminución de los gastos registrados por deterioro con respecto a los registrados en el ejercicio anterior (30.113 miles de euros en “Existencias” y 3.589 miles de euros en “Inversiones Inmobiliarias”) que se han traducido en una mejora de los epígrafes de la cuenta de Explotación de “Aprovisionamientos” y “Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias”.

En el epígrafe “Resultado deterioro / reversión de activos neto” se ha registrado un mayor gasto con respecto al ejercicio anterior (3.328 miles de euros) como consecuencia del deterioro de varios activos registrados en el epígrafe de “Inmovilizado Material”.

El epígrafe “Otros gastos” ha experimentado una importante mejora por el registro de la reversión del deterioro de unas cuentas a cobrar por 24 millones de euros. El saldo del epígrafe “Otros resultados” han experimentado un empeoramiento de 12,4 millones de euros, debido especialmente al registro en el ejercicio anterior, de mayor importe de reversiones de provisiones para responsabilidades.

Se han mantenido estables las “Dotaciones a la amortización” y los “Gastos de personal” con respecto a las registradas en el mismo período del ejercicio anterior.

El **resultado financiero** del ejercicio 2013 ha sido de unas pérdidas de 25.413 miles de euros frente a unas pérdidas de 37.156 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior. La diferencia producida entre ambos ejercicios, se debe fundamentalmente a dos efectos positivos; por un lado la disminución del pasivo financiero con entidades de crédito por la ya varias veces citada exclusión del perímetro de consolidación de Nyesa



Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, ambas en liquidación además de la también citada venta de activos a una entidad financiera, y por otro lado por el registro en este epígrafe de la condonación de parte de la deuda financiera (5 millones de euros aproximadamente) de acuerdo a la consulta segunda del BOICAC 94.

Es importante señalar, que tanto en este ejercicio 2013 como en el 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 del ejercicio 2013 ha sido de 25.231 miles de euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 22.851 miles de euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. Cabe reseñar, que el mencionado registro contable, ha supuesto el 90% del total del gasto financiero y el 210% de las pérdidas del ejercicio.

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 del ejercicio 2013 se sitúa en 406 millones de euros



frente a los 440 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 41.404 miles de euros (28.592 miles de euros correspondientes al ejercicio 2012).

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del ejercicio 2013 se haya situado en unas pérdidas de 11.973 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013, 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 Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero, para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y, recientemente, 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. 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 2013. 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 autocartera. 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 ejercicio y la fecha de actualización de la presente información financiera, son los siguientes:

- 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 ha recibido Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L. y Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A., tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación de hecho relevante.

- En fecha 10 de enero de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 198546, el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.
- 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. Consecuencia de la re-estimación de las provisiones para responsabilidades derivadas de los afianzamientos a otras compañías del Grupo ante las citadas entidades financieras, la Sociedad ha procedido a registrar un exceso de provisión de 9.185.527,02 euros en sus estados financieros individuales, y 13.966.225,25 euros en sus estados financieros consolidados.

- En fecha 21 de marzo de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 202343 el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.

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.