



Zaragoza, 9 de marzo de 2012

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Por la presente ponemos en su conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y disposiciones concordantes, el siguiente

HECHO RELEVANTE

En relación con el Hecho Relevante publicado el 1 de febrero de 2012, con número de registro 157330, de Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la Sociedad), y con el objeto de ampliar la información relativa a la citada comunicación, el Consejo de Administración da respuesta a las cuestiones formuladas por esta Comisión, como sigue:

1.1 Describanse las causas que han motivado la declaración de concurso voluntario, indicando si el estado de insolvencia es actual o si se prevé como inminente.

Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo de sociedades desarrollan su actividad empresarial en el sector inmobiliario dedicándose, principalmente, a la gestión y desarrollo urbanístico de suelo, promoción inmobiliaria y explotación de activos en patrimonio.

Interesa destacar que el sector inmobiliario está íntimamente ligado a la coyuntura económica general, de tal forma que cualquier cambio desfavorable significativo de ésta se traduce en un impacto directo en la actividad inmobiliaria. Así, la evolución negativa de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico, inciden directamente de forma negativa y sustancial en el sector inmobiliario.

La situación de deterioro económico general, iniciada en el ejercicio 2008 y aún en curso, ha provocado una profunda crisis de los mercados internacionales, en general, y del mercado financiero, en particular, lo que ha llevado a un grave estancamiento de, entre otros, el sector inmobiliario. Y ello motivado, sobretudo, por el endurecimiento del acceso a la financiación.

En estos años se ha producido un notorio y prolongado descenso en las ventas de inmuebles y una paralización de proyectos y de promociones inmobiliarias en curso, motivado principalmente por las dificultades de acceso a la financiación, tanto de las empresas como de los particulares. La Compañía y su grupo de sociedades cuyo objeto social exclusivo está relacionado con el sector inmobiliario no ha sido una excepción a la situación generada descrita

Desde el año 2008 y frente a las nuevas condiciones del mercado tanto nacional como internacional, el Grupo se ha visto obligado a mantener un continuo proceso de



renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras y, por otro lado, a buscar líneas alternativas de financiación, todo ello, con el objetivo de asegurar la continuidad a medio y largo plazo de su actividad.

En este entorno, el Grupo ha ido refinanciando con éxito su deuda mediante (i) la suscripción de diversos y sucesivos acuerdo bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades financieras acreedoras y (ii) la suscripción de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento con las Administraciones Públicas con las que mantiene deudas.

Por otro lado, y dada la propia evolución de la situación de las entidades financieras nacionales e internacionales, ha acudido a mercados alternativos de financiación con el objetivo de obtener los recursos necesarios para ejecutar su plan de viabilidad que asegurase la continuidad de la Compañía. Con este objetivo suscribió un contrato de línea de capital con la firma internacional GEM Capital SAS, en virtud del cual ha ido realizando disposiciones durante estos últimos años.

Adicionalmente, en el ejercicio 2011, se obtuvo el compromiso del grupo accionarial de referencia de apoyar financieramente al Grupo, lo que se ha ido ejecutando bien a través de aportaciones dinerarias bien a través de la aportación de garantías en operaciones de financiación de la compañía y su grupo de sociedades. Y, además, se trabajó en intentar facilitar la ejecución de la operación de reestructuración societaria planteada por el grupo empresarial Corbis Group en la medida en que ésta aseguraba la ejecución de su Plan de Negocio y, en consecuencia, su viabilidad.

Por último, la Compañía ha llevado a cabo un estricto y drástico plan de reducción de sus gastos estructurales, materializados fundamentalmente mediante la reducción de la plantilla (en más de un 50 por 100), la reducción de los salarios de la plantilla actual y una drástica reducción del alquiler de las sedes y delegaciones (de más del 90 por 100), entre otros muchos recortes.

No obstante todo lo anterior, la situación de los mercados internacionales, lejos de mejorar, se ha ido deteriorando y agravando, a lo que hay que añadir las siguientes circunstancias aplicables a la Compañía y su grupo de sociedades:

- i. la imposibilidad de acudir a la financiación suscrita con GEM al estar la acción suspendida de cotización.
- ii. el desistimiento de Corbis Group de llevar a cabo la operación de reestructuración planteada.
- iii. la imposibilidad de cerrar un acuerdo de refinanciación que permitiera la salida de las dificultades financieras de la Compañía en el corto y medio plazo, tal y como se expone detalladamente en los siguientes apartados de este escrito.

Sobre la base de todo lo anterior, la Compañía se encontraba en situación grave actual de insolvencia y, en consecuencia, el Consejo de Administración de la Compañía acordó, en



fecha 27 de enero de 2012, la solicitud del concurso voluntario de acreedores de la Compañía y su grupo de sociedades.

1.2 Indíquese el grado de avance de las negociaciones con los acreedores a la fecha de contestación del presente requerimiento, incluyendo el número e importe de adhesiones recibidas o refinanciaciones alcanzadas y el número e importe que son necesarios para la aceptación del convenio o, en su caso, la salida de la situación concursal. Además, deberá facilitarse información sobre los principales aspectos de los acuerdos alcanzados: ampliación de plazos, quitas, capitalización de deudas, daciones en pago, etc.

Tal y como ha sido comunicado a los mercados a través de la publicación de los diferentes hechos relevantes y es objeto de desarrollo en el apartado 1.3 siguiente, han sido varias las alternativas en las que la Dirección del Grupo ha trabajado durante estos últimos meses con el objetivo de asegurar la viabilidad y, por tanto, continuidad de la compañía y su grupo de sociedades al corto y medio plazo.

Por ello, a pesar del gran avance existente en las negociaciones, dada (i) la existencia de diferencias sustanciales en el planteamiento realizado a los acreedores en cada una de las alternativas, sobre todo a efectos de los no financieros y (ii) el muy reciente descarte de la última alternativa que pretendía la salida del estado de insolvencia antes de la declaración del concurso, en la actualidad aún no se han formalizado todas las adhesiones prenegociadas a la que hoy constituye la propuesta de la Compañía, y que es objeto de desarrollo en el punto siguiente.

Dicho lo anterior, a continuación se resumen el estado actual de las negociaciones:

- a) Deuda financiera: la propuesta de acuerdo de refinanciación planteada por la Compañía, y que es objeto de desarrollo en el apartado siguiente, tiene la preceptación de la mayoría (por importe de deuda) de las entidades financieras acreedoras. No obstante, dada la inminente declaración del concurso, las entidades financieras han manifestado su intención de alcanzar acuerdos bilaterales con la Compañía, frente al acuerdo global planteado en el entorno del acuerdo extraconcursal, y, para ello, esperar a la declaración del concurso.

Como excepción a lo anterior, el pasado 16 de febrero, se suscribió un acuerdo con Banco Popular Español en el que se novaron la totalidad de las operaciones en curso de dicha entidad, aproximadamente 78 millones de euros, acordándose un año de carencia de amortización e intereses.

Adicionalmente, son muchas las entidades que están tasando los activos que están financiando a efectos de plantear la aceptación de su dación en pago.

De las reuniones mantenidas con los responsables de las entidades financieras acreedoras del Grupo, la Dirección de la Compañía espera poder suscribir en los próximos meses acuerdos con la inmensa mayoría (por volumen de deuda) en la línea propuesta en el apartado 1.3 siguiente.



b) Deuda no financiera

Si bien existe preacuerdo con una mayoría suficiente para la aprobación del convenio, que con carácter de anticipado, pretende presentar la Compañía, la existencia hasta la semana pasada de una alternativa de acuerdo extraconcursal, tal y como se explica en el apartado siguiente, ha llevado a la mayoría de los acreedores a demorar su adhesión formal a la propuesta a la espera de conocer cuál iba a ser el acuerdo definitivo planteado.

Tras la imposibilidad de cerrar el acuerdo extraconcursal, se han retomado las actuaciones para conseguir las adhesiones definitivas de la mayoría de los acreedores de la Compañía que asegure la aprobación del Convenio a presentar.

c) Administraciones Públicas

Se han mantenido reuniones con los responsables de las Administraciones Públicas con las que la Compañía y su grupo de sociedades mantiene las principales posiciones deudoras, habiendo obtenido la mayor predisposición a obtener un acuerdo que permita la continuidad de la Compañía pero condicionando y aplazando su negociación al cierre, en primer lugar, de acuerdos con el resto de acreedores.

Como ya ha sido expuesto, los acuerdos propuestos a los diferentes acreedores de la Compañía se detallan en el apartado 1.3 siguiente al formar parte del Plan de Viabilidad de la Compañía que es objeto de desarrollo en ese apartado.

1.3 Manifestación expresa de la Dirección de la Compañía sobre la viabilidad futura de la misma, debiendo describir 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 consideradas por los administradores de las Sociedad, que permitan la continuidad de su actividad y la de su grupo en el corto y medio plazo.

Desde la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 (actual 5 bis) de la Ley Concursal el pasado 29 de septiembre de 2011, la Dirección de la Compañía ha estado trabajando en diferentes alternativas para asegurar la viabilidad de la compañía y de su Grupo en el corto y medio plazo.

Por un lado, se realizó un seguimiento exhaustivo de los avances de la operación de reestructuración planteada por el Grupo empresarial denominado Corbis Group, dado que su ejecución, en los términos planteados por ese Grupo en reiteradas ocasiones al Consejo de Administración de la Compañía suponía la salida del Grupo del estado de insolvencia.

Como fue comunicado a los mercados el pasado 11 de enero de 2011, tras los reiterados incumplimientos de ese grupo empresarial a los compromisos adquiridos frente a la Compañía, su Consejo de Administración entendió el desistimiento de Corbis Group de



llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y acordó tomar las medidas legales que le amparan en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.

Por otro lado, y a pesar de lo anterior, la Dirección del Grupo estaba trabajando en paralelo en un Plan de medidas de actuación que asegurara la viabilidad del Grupo dado que, incluso con la materialización de la mencionada operación de reestructuración, entendía necesaria una drástica reducción de su deuda.

Dentro de este planteamiento de reducción global de la deuda se ha estado trabajando en una doble vía:

- i. La elaboración de un Convenio y la negociación de las adhesiones por parte de los acreedores no financieros de la Compañía y su grupo de sociedades, a los efectos de intentar presentar un convenio anticipado en la forma y plazo prevista en la ley Concursal. A este respecto, a la fecha y sobre la base de las negociaciones realizadas, la Dirección de la compañía estima poder presentar el convenio con carácter anticipado y obtener las adhesiones necesarias para su aprobación.
- ii. La negociación de un acuerdo de refinanciación con carácter previo a la declaración del concurso, con el objetivo inicial de solicitar su posterior homologación judicial de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley concursal. A estos efectos, a comienzos de diciembre de 2011 se solicitó al Registro Mercantil de Zaragoza el nombramiento de un experto independiente a los efectos de que informara sobre el carácter razonable y realizable del acuerdo. El experto finalmente nombrado el 9 de diciembre de 2011, fue CGM Auditores que en los últimos meses ha estado trabajando en el mencionado informe.

No obstante lo anterior, dado el importe que la deuda bancaria supone sobre el total de la deuda del Grupo (más del 85 por 100), las entidades financieras instaron a la Compañía a cerrar, tras la firma del acuerdo de refinanciación planteado, un acuerdo extraconcursal con el resto de acreedores y, por tanto, evitar así la declaración del concurso. En aras a poder cerrar ese acuerdo extraconcursal propuesto, la Compañía transmitió a las entidades financieras que, tras realizar una exhaustiva negociación con más del 90 por 100 de sus proveedores ordinarios, para el cierre definitivo del acuerdo propuesto resultaba necesaria la aportación por parte de éstas de aproximadamente 5 millones de euros.

Si bien esta propuesta de aportación de fondos para esos fines exclusivos contaba inicialmente con el apoyo de las principales entidades financieras acreedoras de la Compañía, la negativa del resto de entidades a realizar la aportación que proporcionalmente se entendía les correspondía, así como la propia cantidad a aportar por cada una de ellas, ha llevado descartar la posibilidad de cerrar el acuerdo extraconcursal por ellas propuesto.

En este entorno, descartada definitivamente la posibilidad de levantar el estado de insolvencia antes de la declaración del concurso, la Dirección de la Compañía sigue trabajando con el objetivo de ejecutar el Plan de Actuación elaborado y cuya ejecución



aseguraría la viabilidad futura de la sociedad y su Grupo. A este respecto, interesa destacar que el calendario de los hitos que más adelante se describen en relación con el Plan de Viabilidad vendrán marcados por la propia evolución del procedimiento concursal en el que la Compañía y su grupo se encuentra inmersa si bien, la evolución descrita anteriormente de la negociación con la totalidad de los acreedores, tanto financieros como no financieros, lleva a presumir a la Dirección de la Compañía que los plazos deberían ser los más cortos que la normativa vigente permite.

El tan mencionado Plan de Viabilidad se basa, principalmente, en los siguientes aspectos:

- a) Una reducción al máximo de la deuda con entidades financieras mediante la dación en pago de activos no estratégicos para el grupo. La propuesta contenida en el Plan de viabilidad contiene la dación en pago de activos por un total 302 millones de euros, así como la cancelación de las deudas aparejadas a esos activos que, en su caso, puedan restar vigentes tras la dación.

A este respecto, tras las múltiples conversaciones mantenidas con las entidades financieras, la dirección de la compañía considera la mencionada cifra de difícil materialización dada la naturaleza y/o la situación de algunas entidades financieras del pool bancario de la compañía. No obstante lo anterior, para el cumplimiento del plan de negocio elaborado por la Compañía sería suficiente con la materialización del 50 por 100 de las daciones propuestas, esto es, 151 millones de euros. Importe que, a la fecha, se espera alcanzar.

- b) Refinanciación de toda la deuda financiera que reste tras la realización de las daciones planteadas, bajo las siguientes condiciones:
 - i. Carencia de amortización durante 5 años, esto es, ampliación del vencimiento de las operaciones que vencen en ese periodo hasta el año quinto.
 - ii. Carencia de intereses durante los 2 primeros años, o en su defecto servicio a la deuda suficiente para cubrir esos dos años donde la compañía no puede asumir la deuda que se genere.
 - iii. Pago de intereses a partir del tercer año. En esos tres años se atenderán tanto los intereses corrientes como los devengados durante los dos años de carencia.
 - iv. Reajuste de los intereses moratorios a los tipos vigentes en las pólizas.
- c) Despignoración, durante al menos 2 años, de las rentas procedentes de la explotación de activos inmobiliarios de la Compañía que, en la actualidad, se encuentran pignoradas por las entidades financieras para el pago de sus cuotas.
- d) Formalización de un convenio con los proveedores no financieros de la compañía en el que se pacte una espera de siete años, de los cuales los dos primeros sean de carencia, para posteriormente iniciar el pago a razón de un 20% anual de la cantidad adeuda.



- e) Reducción al máximo de los costes de estructura. A este respecto, la compañía ha estado trabajando activamente durante los últimos meses mediante la realización un ERE que ha provocado la reducción de la plantilla en 20 trabajadores, el traslado y cambio de oficinas tanto en Zaragoza como en la delegación de Madrid, reduciendo en más del 90% el coste de alquileres del grupo. Adicionalmente, en los próximos días se va a llevar a cabo una reducción salarial a la totalidad de la plantilla existente que comportará una disminución global superior al 35% de los costes de personal. Tras la adopción de todas las medidas adoptadas al respecto, los costes de personal y estructura se han reducido en más de un 70 por 100.
- f) Tras la consecución de los hitos anteriores, se prevé realizar una reducción de capital social de la Compañía mediante la disminución del valor nominal de sus acciones con la finalidad de fin de compensar pérdidas acumuladas que resulten de los balances auditados de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente y así reequilibrar su balance.
- g) Con el objetivo recapitalizar la Compañía y reforzar la composición de sus Fondos Propios, lo que permitirá el desarrollo de los proyectos a los que se hace referencia el punto siguiente, la Compañía ha obtenido el compromiso de la firma GEM Capital SAS no sólo de seguir suscribiendo sucesivas ampliaciones de capital a través del contrato de línea de capital ya existente sino, además, aumentar el monto total de la línea vigente (de 100 a 250 millones de euros), así como ampliar el plazo actual en dos años adicionales.
- h) Gestión de los proyectos en cartera de la compañía:
 - a. Gestión urbanística de los suelos pendiente de desarrollo con el objetivo principal de ponerlos en valor para su posterior desarrollo o venta.
 - b. Optimización de la explotación de los hoteles y de los activos en explotación propiedad de la Compañía.
 - c. Desarrollo de los activos estratégicos nacionales que se consideran tiene recorrido incluso en este periodo de crisis.
- i) Potenciar el área internacional del grupo con la búsqueda de nuevos negocios internacionales e intentar el desarrollo y construcción del proyecto La Roca que la compañía tiene en Costa Rica. La Dirección de la Compañía estima que podría iniciar las obras del proyecto La Roca en el plazo de 18 meses después de haber salido de la situación concursal, siempre que se consiga mediante la entrada de un socio o mediante capital externo la financiación para ejecutar el mismo. No obstante lo anterior, paralelamente también se está trabajando en la posible desinversión del activo, por si finalmente fuera necesario para la viabilidad del grupo.
- j) Por último, potenciar la prestación de servicios para gestión de activos inmobiliarios a entidades financieras y a terceros, área de negocio que podría producir ingresos recurrentes y en la que la compañía ya tiene una dilatada experiencia.



1.4 Adicionalmente, deberá facilitarse la siguiente información, que haya servido de base para la presentación de la solicitud de declaración de concurso voluntario:

a) Balance de situación individual y consolidado, especificando las principales masas patrimoniales y partidas más relevantes.

Véase Anexo I y II del presente requerimiento

b) Cuenta de resultados individual y consolidada.

Véase Anexo III y IV del presente requerimiento

c) Respecto a la cartera de bienes inmuebles, deberán facilitar los valores contables para las principales categorías de activos (inversiones inmobiliarias y existencias – terrenos, obras en curso y obras terminadas-), junto con el deterioro registrado en relación a cada una de ellas.

En relación a este punto, deberán determinar si los citados valores se han tomado de un informe de valoración realizado por un experto independiente, en cuyo caso deberán indicar el nombre del tasador, la fecha de emisión y la fecha a la cual se refiere el citado informe, así como si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones, debiendo describir la metodología y principales hipótesis empleadas en la valoración de los distintos tipos de activos inmuebles.

En caso de que los citados valores no estén basados en un informe de valoración realizado por un experto independiente, deberá describirse y justificarse el método de valoración empleado por la Sociedad, así como las principales hipótesis empleadas en la valoración de los mencionados activos.

En siguiente cuadro se muestran los valores netos contables y los deterioros (reversiones), registrados en su caso, en los estados financieros contables consolidados correspondientes al ejercicio 2011, para cada una de las categorías de activos inmuebles:



	Valor Neto Contable Consolidado a 31 de diciembre de 2011	Exceso / (Deterioro) Registrado en los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2011
Existencias (*)	403.256.035	(21.382.658)
<i>Solares y Terrenos</i>	<i>244.014.054</i>	<i>(14.622.200)</i>
<i>Obra en Curso</i>	<i>49.887.478</i>	<i>(2.981.426)</i>
<i>Obra Terminada</i>	<i>109.354.503</i>	<i>(3.779.032)</i>
Inmovilizado Material	48.396.099	264.091
Inversiones Inmobiliarias	52.311.000	(1.071.000)
Total	503.963.134	(22.189.567)

(*) El importe consignado en el epígrafe de *Existencias* del Balance Consolidado (Anexo II) no coincide con el mostrado en este mismo epígrafe del presente apartado por no estar incorporados a éste último, tanto los *Anticipos a proveedores* (2.336 miles de euros), como los *Otros Aprovisionamientos* (73 miles de euros) y minorando los *Deterioros acumulados* (66.929 miles de euros).

El informe de valoración de los activos del Grupo fue emitido por el experto independiente (SAVILLS) en fecha de 11 de octubre de 2011, referido a los valores existentes a 30 de junio de 2011. A fecha de contestación del presente requerimiento, no se dispone de un informe más actualizado y correspondiente al cierre del ejercicio 2011. De acuerdo a como se explica en los Estados Financieros remitidos a esta comisión en fecha de 29 de febrero de 2012, el citado informe de octubre, es el único que hasta la fecha dispone la Dirección, para evaluar el impacto en los estados financieros de los posibles deterioros que debieran practicarse para cada uno de los diferentes tipos de activos en cartera. Tan pronto como sea recibido el citado informe actualizado, se procederá a la actualización de la información financiera si es procedente. En el precitado informe de 11 de octubre de 2011, se indica que la valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado en enero de 2008 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS). La valoración de la cartera se hizo de forma unitaria y no se corrigió (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. El método empleado para la valoración de los terrenos fue el “método residual dinámico”. El “método residual dinámico”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, trayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativo del

riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en aquellos momentos de tiempo que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre. Han considerado la edificabilidad de los solares y la situación urbanística de los mismos, según la información proporcionado por la Compañía. La valoración de los activo se ha realizado a fecha de entrega de los distintos proyectos. En cuanto a las advertencias y/o limitaciones habituales son las habituales, y se refieren principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Compañía, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración.

d) Detalle de la deuda total de la sociedad y su grupo:

i. Desglosada por vencimientos (tres meses, seis meses, uno a cinco años, más de cinco años), indicando los recursos de los que dispone para hacer frente a los mismos.

A continuación se muestran los epígrafes de deuda por vencimientos de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

(Euros)	Vencimiento < de 3 meses	Vencimiento de 3 a 6 meses	Vencimiento de 6 meses a 1 año	Vencimiento de 1 a 5 años	Vencimiento > 5 años	Total Deuda (*)
Deudas con entidades de crédito (**)	42.049.560	-	-	4.140.245	-	46.189.805
Derivados	6.486.197	-	-	-	-	6.486.197
Otros pasivos financieros	-	-	288.730	446.628	-	735.358
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	2.258.226	10.144.515	-	12.402.741
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.758.253	-	-	-	-	2.758.253
	51.294.010	-	2.546.956	14.731.388	-	68.572.354

(*) no se incluyen las provisiones puesto que no se puede determinar, en su caso, su vencimiento.

(**) la deuda con entidades de crédito se ha clasificado en función de si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses.

Los vencimientos de la deuda de Nyesa Valores Corporación, S.A. y sus Sociedades Dependientes por tipo de deuda son las siguientes:



(Euros)	Vencimiento < de 3 meses	Vencimiento de 3 a 6 meses	Vencimiento de 6 meses a 1 año	Vencimiento de 1 a 5 años	Vencimiento > 5 años	Total Deuda (*)
Deudas con entidades de crédito (**)	274.249.364	1.360.464	27.924.959	115.308.603	96.834.137	515.677.526
Derivados	6.486.197	-	-	-	-	6.486.197
Otros pasivos financieros	-	-	5.650.638	4.726.230	1.437.596	11.814.465
Otros pasivos	58.769.291	-	-	1.083.431	-	59.852.721
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.195.769	-	-	-	-	21.195.769
	361.784.052	1.360.464	33.575.597	120.034.833	98.271.733	615.026.678

(*) no se incluyen las Provisiones y Pasivos por Impuestos Diferidos puesto que no se puede determinar, en su caso, su vencimiento.

(**) la deuda con entidades de crédito se ha clasificado en función de si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses.

Los recursos que se dispone para hacer frente a los mismos variarán en función de cómo se desarrolle el plan de viabilidad comentado en el punto 1.3 del presente requerimiento.

ii. Desglosada por tipología: con privilegio especial (garantía real, hipoteca, prenda, etc.), con privilegio general (trabajadores, Hacienda Pública, Seguridad Social...), créditos ordinarios, créditos subordinados, créditos contingentes de cuantía determinada (avales, garantías, etc..).

La tipología de deuda de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su Grupo es como sigue:

(Miles de Euros)	NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Créditos con privilegio especial	44.474	501.323
Créditos con privilegio general	247	55.924
Créditos ordinarios	10.772	45.483
Créditos subordinados	13.080	12.297
Créditos contingentes (avales y garantías)(*)	48.319	31.335
	116.891	646.361

(*) Como créditos contingentes se han incorporado en el presente cuadro las garantías y avales prestados a terceros por la Sociedad o su Grupo.



Nota: la información adjunta ha sido elaborada por la Dirección para dar contestación al presente requerimiento, y en base a su criterio, que por supuesto puede o no coincidir (p.e. valor de realización de los activos) con la calificación a realizar por el Administrador Concursal.

e) Importe de la deuda vencida y no pagada, distinguiendo la cuantía correspondiente al principal y a los intereses, y desglosando, adicionalmente, el importe relativo a entidades de crédito, administraciones públicas y a otros acreedores.

El importe de la deuda vencida y no pagada de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. a cierre del ejercicio 2011, es como sigue:

(Euros)	Principal	Intereses	Total Deuda vencida
Deudas con entidades de crédito (*)	35.333.190	6.716.370	42.049.560
Derivados	6.486.197	-	6.486.197
Administraciones Públicas	493.522	-	493.522
Acreedores comerciales y otros conceptos	2.264.731	-	2.264.731
	44.577.640	6.716.370	51.294.010

(*) la deuda con entidades de crédito se ha clasificado como vencida si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses. Se incluyen también los intereses devengados hasta el 31/12/11

A continuación se muestra el importe de la deuda vencida y no pagada de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes a cierre del ejercicio 2011:

(Euros)	Principal	Intereses	Total Deuda vencida
Deudas con entidades de crédito (*)	233.056.617	32.409.427	265.466.043
Derivados	6.486.197	-	6.486.197
Administraciones Públicas	51.930.019	2.910.497	54.840.516
Acreedores comerciales y otros conceptos	22.911.822	190.518	23.102.340
	314.384.655	35.510.442	349.895.097

(*) la deuda con entidades de crédito se ha clasificado como vencida si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses. . Se incluyen también los intereses devengados hasta el 31/12/11

f) En relación con los importes anteriores, deberán indicar si algún acreedor ha reclamado judicialmente el pago o ha adoptado alguna otra medida legal, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso por parte de la Sociedad y su grupo, debiendo en ese caso describir el estado en que se encuentran los



citados procedimientos, así como la cuantía agregada de los importes reclamados judicialmente.

Con respecto a los litigios y desde la auditoría de los estados financieros de la Sociedad y su Grupo correspondiente al 2010 (mayo de 2011) y hasta la fecha de contestación al presente requerimiento, no se han producido reclamaciones judiciales significativas ni individualmente ni en su conjunto, a las ya comentadas en los citados estados financieros. El detalle de las reclamaciones abiertas contra la Sociedad y su Grupo por tipo de acreedores es como sigue:

(Miles de Euros)	NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A.	NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Entidades de Crédito	2.310	11.433
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	843	3.045
Administraciones Públicas	-	19.338
Otros conceptos (responsabilidad construcción, afianzamientos....)	577	7.735
	3.730	41.551

La práctica mayoría de los procedimientos en el cuadro mencionados son ejecutivos, lo que produce embargos sobre cuentas o bienes, o en caso de garantías la venta extrajudicial de las mismas para proceder al recobro del crédito. Es importante destacar, que prácticamente ningún procedimiento es activo en contra de la Compañía y su Grupo.

g) Importe en libros de los activos pignorados como garantía de pasivos y mención expresa sobre si la entidad se ha visto obligada a entregar, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso voluntario, algún activo pignorado en garantía de deuda.

El importe registrado, en libros del Grupo, de los activos en garantía real (hipotecados o pignorados) de pasivos, asciende a aproximadamente 443 millones de euros. La sociedad no se ha visto obligada a entregar ningún activo pignorado en garantía de la deuda durante el ejercicio 2011.

h) Describese la existencia de cualquier otro tipo de garantía concedida por la Sociedad o su grupo a terceros (avales, etc), indicando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de las mismas, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso voluntario.

No existen otro tipo de garantías adicionales a los avales y garantías mencionados en el punto 1.4.d.ii) del presente requerimiento. Hasta la fecha de contestación del presente



requerimiento, los acreedores no se han visto obligados a hacer uso de las garantías aquí citadas.

1.5 En la declaración intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2011, en el epígrafe “Aspectos significativos del período” informa de la continuidad del acceso a financiación a través del contrato de línea de capital suscrito entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y GEM Capital SAS.

A este respecto deberá aportarse la siguiente información:

a) Actualización a fecha de hoy de las obligaciones existentes entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund.

De acuerdo con lo previsto en el contrato de línea de capital suscrito en fecha 16 de abril de 2010 entre Nyesa Valores Corporación S.A. (en adelante Nyesa), GEM Capital SAS y GEM Global Yield Found (en adelante GEM), contrato que en esa fecha se pudo a disposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los derechos y obligaciones que del mismo dimanar para las diferentes partes en el intervinientes están en la actualidad en vigor.

Interesa destacar que ello es así en la medida en que ninguna de las Partes, a pesar de la situación de insolvencia en la que se encuentra la Compañía y su grupo de sociedades, que ha motivado la suspensión de la cotización de sus acciones y, por ello, la imposibilidad de llevar a cabo disposiciones de la línea de capital, ha optado por resolver el contrato. En lo que respecta a Nyesa, la Dirección del Grupo lejos de pretender su resolución lo incluye en su plan de Viabilidad, tal y como ha sido expuesto en el punto 1.4 anterior, como una herramienta al corto plazo para obtener la financiación necesaria para su desarrollo. Por otro lado, GEM, no sólo no ha manifestado intención alguna de resolver el contrato de línea de capital actualmente vigente sino que, por el contrario, ha notificado a la Compañía su compromiso de, una vez superada la situación concursal que atraviesa, realizar los trámites necesarios para adaptar el contrato existente a las nuevas circunstancias de la compañía e, incluso, su compromiso en ese marco a ampliar la línea de capital hasta un máximo de 250.000.000 €, y a alargar el plazo del contrato en dos años más.

b) Información precisa de la participación actual en Nyesa de GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund, especificando si, a su juicio, existe algún cambio en la Comunicación de Participación Significativa realizada por GEM Capital SAS el 28/05/10.

La Dirección de la Compañía no tiene información referente a la participación que GEM ostenta o pueda ostentar en Nyesa diferente a la comunicada y publicada como Participación Significativa en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cuanto al comunicado de fecha 28 de mayo del 2.010, trae causa del contrato de opción de compra firmado el día 16 de abril de 2010 entre Grupo Bartibas y GEM



Capital SAS. En dicho contrato el Grupo Bartibas otorga a GEM una opción de compra hasta un máximo de 22 Millones de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., representativas actualmente de un 13,55% del capital social, a un precio de 2 €/acción pudiendo ejercitarse la citada opción, parcial o totalmente hasta el 15 de abril del 2.015. A fecha de contestación del presente requerimiento, el citado contrato continúa vigente entre las partes, si bien la Dirección no prevé que sea ejercitado en el corto plazo dado que las acciones de la Sociedad cotizaban a 0,17 € en el momento antes de su suspensión.

1.6 Cualquier otro tipo de información que consideren oportuna para el conocimiento de los inversores y del público en general.

No existe otra información relevante a destacar a la ya mencionada en los apartados anteriores.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Presidente del Consejo de Administración

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO I

Balance de Situación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. a 31 de diciembre de 2011

ACTIVO	31/12/11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/11
ACTIVO NO CORRIENTE	70.864.668	PATRIMONIO NETO	(7.398.884)
Inmovilizado intangible	8.511	Fondos propios	(7.398.884)
Aplicaciones informáticas	8.511	Capital	194.795.466
Inmovilizado material	234	Capital escriturado	194.795.466
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	234	Prima de emisión	499.518.300
Inversiones inmobiliarias	2.934.249	Reservas	20.496.749
Terrenos	1.135.167	Legal y estatutarias	4.908.398
Construcciones	1.799.082	Otras Reservas	15.588.350
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	67.482.824	Resultados de ejercicios anteriores	(576.965.863)
Instrumentos de patrimonio	59.771.739	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(576.965.863)
Créditos a empresas	7.711.085	Resultado del ejercicio	(145.243.536)
Inversiones financieras a largo plazo	429.395	PASIVO NO CORRIENTE	23.186.374
Instrumentos de patrimonio	20.000	Provisiones a largo plazo	8.454.986
Créditos a terceros	98.219	Otras provisiones	8.454.986
Otros activos financieros	311.177	Deudas a largo plazo	4.586.873
Activos por Impuesto diferido	9.456	Deudas con entidades de crédito	4.140.245
		Derivados	0
		Otros pasivos financieros	446.628
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.144.515
ACTIVO CORRIENTE	615.469	PASIVO CORRIENTE	55.692.647
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	365.542	Provisiones a corto plazo	1.851.681
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16.796	Deudas a corto plazo	48.824.487
Clientes empresas del grupo y asociadas	47.744	Deudas con entidades de crédito	42.049.560
Deudores varios	161.933	Derivados	6.486.197
Personal	0	Otros pasivos financieros	288.730
Activos por impuesto corriente	16.729	Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	2.258.226
Otros créditos con las Administraciones Públicas	122.341	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.758.253
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	210.322	Proveedores	0
Créditos a empresas	210.322	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	245.111
Otros activos financieros	0	Acreeedores varios	1.425.777
Inversiones financieras a corto plazo	29.586	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	593.843
Créditos a empresas	29.222	Otras deudas con las Administraciones Públicas	493.522
Otros activos financieros	364		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.019		
Tesorería	10.019		
TOTAL ACTIVO	71.480.137	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	71.480.137

ANEXO II

Balance de Situación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes, a 31 de diciembre de 2011

ACTIVO	31.12.2011	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/11
I. Inmovilizado material	48.396.099	I. Capital	194.795.466
II. Inversiones inmobiliarias	52.311.000	II. Prima de Emisión	499.427.185
IV. Otros activos intangibles	1.973.327	III. Reservas	(638.577.971)
V. Activos financieros no corrientes	21.258.128	IV. Ganancias acumuladas	(221.583.564)
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	0	1. De ejercicios anteriores	(160.959.939)
VIII. Activos por impuestos diferidos	8.163.637	2. Del ejercicio	(60.623.625)
IX. Otros activos no corrientes	0	V. Menos: Valores propios	(87.604)
		VII. Otros ajustes por valoración	338.468
		PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(165.688.019)
		X. Intereses minoritarios	29.420
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	132.102.192	C) TOTAL PATRIMONIO NETO	(165.658.599)
		I. Derivados Pasivos	0
II. Existencias	338.508.254	II. Deudas con entidades de crédito	84.382.054
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.323.111	III. Otros pasivos financieros	6.163.826
III. Otros activos financieros corrientes	3.325.973	IV. Pasivos por impuestos diferidos	8.163.637
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	336.189	V. Provisiones	11.148.840
V. Otros activos corrientes	2.970.764	VI. Otros pasivos no corrientes	1.083.431
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	2.848.890	D) PASIVOS NO CORRIENTES	110.941.788
Subtotal activos corrientes	352.313.182	I. Derivados Pasivos	6.486.197
Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	0	III. Deudas con entidades de crédito	431.295.473
B) ACTIVOS CORRIENTES	352.313.182	IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.195.769
		V. Otros pasivos financieros	5.650.638
		VII. Provisiones	15.734.816
		VIII. Otros pasivos corrientes	58.769.291
		Subtotal pasivos corrientes	539.132.184
		Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	0
TOTAL ACTIVO (A+B)	484.415.373	E) PASIVOS CORRIENTES	539.132.184
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)	484.415.373

ANEXO III

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio 2011
Otros ingresos de explotación	69.026
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	69.026
Gastos de personal	(1.337.029)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.288.113)
Cargas sociales	(48.917)
Otros gastos de explotación	(1.406.568)
Servicios exteriores	(1.230.949)
Tributos	(66.872)
Pérdidas por deterioros operaciones comerciales	(108.747)
Amortización del inmovilizado	(60.177)
Excesos de provisiones	(225.426)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7.975
Resultados por enajenaciones y otras	7.975
Otros resultados	(1.911.722)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.863.922)
Ingresos financieros	300.428
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	300.303
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	125
Gastos financieros	(2.246.274)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(348.464)
Por deudas con terceros	(1.897.810)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0
Cartera de negociación y otros	0
Diferencias de cambio	0
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	(138.433.768)
Deterioros y pérdidas	(138.433.768)
Reversión de deterioros	0
RESULTADO FINANCIERO	(140.379.614)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(145.243.536)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(145.243.536)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.243.536)

ANEXO IV

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio 2011
+ Importe neto de la cifra de negocio	19.472.148
+/- Otros ingresos de la explotación	705.335
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	20.177.482
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	(14.980.047)
- Aprovisionamientos	(18.606.302)
- Gastos de personal	(6.269.820)
+/- Otros gastos de explotación	(7.122.715)
- Dotación a la amortización	(1.312.263)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.342.661
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.071.000)
+/- Otros resultados	(5.432.761)
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(53.452.246)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(33.274.764)
+ Ingresos financieros	353.097
- Gastos financieros	(27.156.118)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(2.277.504)
+/- Diferencias de cambio	(35.118)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	58.573
= RESULTADO FINANCIERO	(29.057.069)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	16.984
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(62.314.850)
+/- Impuesto sobre beneficios	(136.167)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(62.451.016)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)	0
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(62.451.016)
+/- Intereses minoritarios	(1.827.391)
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE	(60.623.625)