
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

Los hechos más relevantes acontecidos durante el tercer trimestre del ejercicio 2014 y hasta la fecha de envío del presente informe, son los que se detallan a continuación:

- 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L), y decretó, 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, esto es, el 29 de septiembre del presente. 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.
- En fecha 22 de septiembre se elevó a público el acuerdo mediante el cual Nyesa Servicios Generales, S.L.U. adquiría de Riberalia Servicios Generales, S.L.U. participaciones representativas del 40,26 por 100 del capital social de Nyesa Genérica, S.L., pasando a ostentar una participación total del 90,26 por 100. Adicionalmente, tras la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A., celebrada el pasado 28 de octubre y cuyos acuerdos se describen en el punto siguiente, la participación del Grupo en Nyesa Genérica, S.L., sociedad propietaria del proyecto inmobiliario La Roca de Costa Rica, pasará a ser del 100 por 100.
- En la Junta General Extraordinaria celebrada el pasado día 28 de octubre, se adoptaron los siguientes acuerdos:
 - Primero.- Aprobar el Balance de Nyesa Valores Corporación, S.A. referido al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 2014 a los efectos



de su consideración como Balance de Fusión y de las operaciones corporativas sometidas a la consideración de la Junta (reducción de capital y de las ampliaciones de capital).

- Segundo.- Compensar pérdidas con cargo a reservas por importe de 520.015.049,01 euros y, posteriormente, reducir el capital social en 192.360.522,675 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 1,185 euros por acción, para compensar pérdidas.
- Tercero.- Aumentar el capital social mediante la compensación de créditos, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, por un importe de 154.689.451,67 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos concursales que han optado por esta alternativa otorgada en el Convenio de acreedores. Las nuevas acciones tendrán un valor nominal de 0,015 euros cada una y una prima de emisión por acción de 0,155 euros.
- Cuarto.- Aumentar el capital social de la Sociedad por un importe de 6.117.772,33 euros, mediante la emisión de 35.986.896 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,155 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, para su suscripción por la mercantil Riberalia Servicios Generales, S.L., mediante la aportación de participaciones representativas del 9,74 por 100 del capital social de Nyesa Genérica, S.L.
- Quinto.- Aumentar el capital social mediante la compensación de créditos contra la Sociedad y, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, por un importe total de 4.018.697,82 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de las acciones que correspondan para cubrir, total o parcialmente, el principal de los créditos no concursales objeto de compensación, que tendrán un valor nominal de 0,015 euros cada una y una prima de emisión por acción de 0,030 euros.
- Sexto.- Autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo



máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital resultante tras la ejecución de los diversos acuerdos de reducción y ampliación de capital anteriormente mencionados, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

- Séptimo.- Modificar el artículo 23 de los Estatutos Sociales.
- Octavo.- Modificar el artículo 5 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
- Noveno.- Autorizar al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados por la Junta, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.
- El pasado 31 de octubre, la sociedad Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. en Liquidación, filial de Nyesa Valores Corporación, S.A., formalizó la venta a una entidad financiera de varias parcelas sitas en el municipio barcelonés de La Roca del Vallés. La compraventa, cuyo precio total ascendió 15.026.280 euros, supuso una disminución de la deuda de dicha compañía en un importe total de 20.384.559 euros. Adicionalmente, la mencionada operación supuso una reducción de la masa pasiva del Grupo por importe de 22.225.385 euros, como consecuencia de la amortización de deuda de las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A. y Nyesa Gestión, S.L.

2. Hechos y operaciones significativos

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 tercer trimestre 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 pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual.

A este respecto, el Plan de Negocio 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. Estos cambios provocan que las magnitudes del periodo no sean comparables a las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El **Área Inmobiliaria** es la que más afectada se ha visto como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español. Así, para adaptar la actividad al entorno económico del sector, el Grupo se ha desprendido de la totalidad de los suelos y ha solicitado la liquidación de sociedades propietarias de activos inmobiliarios, dado que sus precios de venta, motivados por el endeudamiento, hacía inviable su comercialización en la situación actual del mercado. Los datos incluidos en el tercer trimestre del ejercicio 2013 recogían la cifra de negocio de sociedades que a la fecha actual están en liquidación (Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U. y Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial S.A.) y, por tanto, han sido excluidas del perímetro de consolidación. Adicionalmente también se ha excluido a la sociedad filial Jardí Residencial La Garriga, S.L. tras la aprobación de su liquidación por la Junta de Accionistas y, por otro lado se ha excluido a Nyesa Infantes, S.L. por no tener relevancia significativa.

En este entorno, se ha reconducido la actividad de esta área de negocio y, aprovechando la dilatada experiencia del Grupo tanto en la gestión de suelo (en los últimos diez años el Grupo ha gestionado más de 6,9 millones de m² de suelo bruto para la construcción de más de 6.000 viviendas con una valoración superior a los 400 millones de euros) como en la promoción inmobiliaria (en los últimos diez años se han promocionado más de 1.500 unidades residenciales a lo largo de todo el territorio nacional con una valoración de más de 250 millones de euros), se está trabajando en la suscripción de acuerdos de gestión de activos de terceros.

En consecuencia, como puede observarse en el detalle que se incluye a continuación, 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.

Por otro lado, en relación con el **Área Patrimonial**, si bien su actividad ha experimentado un aumento del 4% como consecuencia de las mayores tasas de ocupación registradas en este período, en la comparativa que se muestra a continuación se refleja una disminución del 39% de la cifra de negocios como consecuencia, de la no inclusión del importe de la cifra de negocios que aportaba al Grupo la sociedad Nyesa Meliá Zaragoza, S.L. en la que se ostentaba hasta finales de marzo de 2014, una participación del 50%. Por ello, de nuevo, las magnitudes no son comparativas.

(Euros)	Ingresos de la Explotación 3^{er}T 2014	Ingresos de la Explotación 3^{er}T 2013	Var. Relativa %
Gestión activos inmobiliarios	87.305	34.353	96%
Promoción Inmobiliaria (*)	0	1.081.540	-100%
Patrimonio	2.176.002	3.560.934	-39%
Total	2.263.307	4.676.827	-52%

(*) Actividad sociedades en liquidación

3. Situación financiera general

La situación financiera del Grupo a cierre del tercer trimestre de 2014, no se ha modificado sustancialmente con respecto a la información financiera anual remitida a los mercados el pasado 28 de agosto y correspondiente al ejercicio primer semestre de 2014. Si bien, hay que señalar, que dicha información fue elaborada de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, no pudiendo a fecha de preparación de la misma (al igual que ahora), registrar los correspondientes efectos del convenio ya aprobado (quitas y esperas) puesto que la firmeza del mismo ha sido alcanzada en fecha 29 de septiembre y en la misma se señala un plazo adicional de hasta diez días para comunicar la alternativa elegida del convenio (9 de octubre); y con respecto a las capitalizaciones también contenidas en el convenio, cuya aprobación en Junta de Accionistas se ha producido el pasado 28 de octubre.

Las posibles afecciones que pudiera tener el desarrollo de lo explicado en el párrafo anterior con respecto a la masa activa y pasiva tanto a nivel individual como consolidado de Nyesa Valores



Corporación, S.A. serán puestos en conocimiento de los mercados a través de oportunas comunicaciones.