



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

Los hechos más relevantes acontecidos durante el segundo semestre del ejercicio 2012, son los que se detallan a continuación:

- En sesión de 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad decidió y acordó, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba la Compañía, presentar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, tanto de la sociedad como de parte de su grupo societario. Ese mismo día se presentó dicha solicitud ante el Decano de Juzgados de lo mercantil de Zaragoza. A finales de enero de 2012, quedó presentada y registrada en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. así como de su grupo societario. A este respecto, se anunció que, en el plazo habilitado por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se realizaría una propuesta anticipada de convenio. No obstante lo anterior, se comunicó que la Compañía se encontraba en un nivel muy avanzado de negociación para el cierre de un acuerdo de refinanciación con sus principales acreedores financieros, y que, si llegase a cerrarse con éxito, podría suponer el levantamiento de la situación de insolvencia que motivó la solicitud del concurso. Por otro lado, de acuerdo con lo previsto en el Título III, Capítulo I de la Ley Concursal, la declaración de concurso no interrumpirá la continuidad de la actividad empresarial que viene desarrollando hasta la fecha. La Sociedad en fecha de 12 de marzo de 2012, procedió a dar contestación al requerimiento de información realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y relativo a la solicitud del concurso voluntario presentada por la Sociedad y su grupo societario (Hecho Relevante número 160126). Finalmente el 21 de marzo de 2012, se recibió el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se declaraba



el concurso de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de 14 sociedades pertenecientes a su grupo empresarial En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

- En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el 2 de septiembre de 2012, no obstante en sesión celebrada en 31 de agosto del presente por el Consejo de Administración de la Sociedad, fueron formuladas las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio 2011. Como consecuencia de la información adicional que se desprendió del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores cuya presentación fue publicada



en el BOE del 2 de octubre de 2012 y de las consideraciones propuestas por el auditor de la Sociedad y su grupo, los órganos de administración de la práctica totalidad de las sociedades pertenecientes al grupo, decidieron reformular con fecha 17 de octubre de 2012, tanto las cuentas anuales individuales como consolidadas al efecto de incorporar dicha información.

- En fecha 26 de noviembre de 2012, tuvo lugar la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en donde se aprobaron los siguientes acuerdos:
 - Aprobar el Informe de Gestión y las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2011, así como la gestión del Consejo de Administración.
 - Reelegir por un período más al auditor BDO Auditores como auditor de la sociedad y del grupo.
 - Aprobar el nombramiento de D. Jesús Maria Peralta Gracia y de Riberalia Servicios Generales, S.L. como consejeros de la Sociedad.
- En fecha 29 de noviembre de 2012, se comunicó a los mercados, el Auto del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, en donde se acordaba la liquidación de los concursos de las sociedades filiales Constructora Inbesòs, S.A., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., cuya solicitud se realizó al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en donde se declaraban disueltas las citadas mercantiles, cesando sus administradores, que fueron sustituidos por la administración concursal. En fecha 13 de febrero de 2013, se comunicó a los mercados el mismo hecho, pero relativo 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, se comunicó a los mercados el mismo hecho, pero relativo a la mercantil Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.

2. Evolución de los negocios

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se siga aplicando el principio de empresa en funcionamiento. El Grupo, durante el segundo semestre sobre el que se informa, 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 las cifras comparativas con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, de los Ingresos Ordinarios por actividades del Grupo Consolidado, para cada una de las principales áreas:

(miles de euros)	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Variación	% variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	2.397	10.574	(8.177)	-77%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	5.291	5.685	(394)	-7%
ACTIVIDAD INTERNACIONAL	0	0	0	0%
ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN	0	2.204	(2.204)	-100%
UNIDAD CORPORATIVA	71	25	46	184%
	7.759	18.488	(10.729)	-58%

El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios consolidados durante el ejercicio 2012 de 7.759 miles de euros, lo que supone una disminución del 58% con respecto al mismo periodo del 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, que se



han excluido del perímetro de consolidación las precitadas sociedades sobre las que, a fecha de formulación de las cuentas anuales se dispone de Auto de liquidación, y por tanto sustitución de la administración de las mismas; por lo que la cifras en el caso de la actividad de construcción no son comparables (excluida toda la actividad) y en el caso de la actividad inmobiliaria tampoco (excluidas algunas sociedades). También conviene destacar, que una sola operación realizada en 2011, supuso la transmisión de un local comercial por 4,3 millones de euros, no habiendo ocurrido ninguna operación similar durante el ejercicio 2012.

Los ingresos facturados en el segmento de patrimonio ha disminuido un 7%, desde 5.685 miles de euros facturados en el ejercicio 2011 a 5.291 miles de euros facturados en el presente ejercicio. Esta disminución básicamente se produce por la disminución en los precios y tasas de ocupación hotelera en los hoteles en explotación, a consecuencia de la situación económica general.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

RESULTADO FINANCIERO

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS

RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS

Resultado atribuible a los minoritarios

Resultado atribuible a la sociedad dominante

Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Variación	% variación
7.369	18.488	(11.119)	-60%
(34.536)	(29.162)	(5.374)	18%
(37.156)	(31.884)	(5.272)	17%
(71.692)	(124.044)	52.352	-42%
(71.894)	(124.180)	52.286	-42%
0	(3.613)	3.613	-100%
(71.894)	(120.567)	48.673	-40%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unas pérdidas de 34.536 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo periodo del ejercicio anterior de 29.162 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 2012	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2011	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	7.369	100%	17.861	100%	(10.492)	-59%
Otros ingresos	390	5%	492	3%	(102)	-21%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	7.759	105%	18.354	103%	(10.594)	-58%
Aprovisionamientos	(34.004)	-461%	(22.452)	-126%	(11.552)	51%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(4.959)	-67%	(574)	-3%	(4.385)	764%
Gastos de personal	(1.910)	-26%	(4.527)	-25%	2.618	-58%
Dotación a la amortización	(1.032)	-14%	(1.295)	-7%	262	-20%
Otros gastos	(5.188)	-70%	(6.461)	-36%	1.273	-20%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(4.436)	-60%	(1.674)	-9%	(2.761)	165%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(4.758)	-65%	(3.982)	-22%	(776)	19%
Otros resultados	13.992	190%	(6.550)	-37%	20.542	-314%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(42.295)	-574%	(47.516)	-266%	5.221	-11%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(34.536)	-469%	(29.162)	-163%	(5.374)	18%

Las magnitudes aquí expuestas, deben analizarse teniendo en cuenta, lo ya comentado en el Apartado 2 del presente Capítulo, y relativo a las sociedades excluidas en el perímetro de consolidación. Es importante destacar, que en líneas generales se ha producido una disminución drástica de partidas como “*Gastos de personal*” tras la reestructuración tanto del número de trabajadores como de su percepción salarial, realizada entre noviembre de 2011 y marzo de 2012 y que implicó la realización de un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a unas 20 personas a finales del ejercicio anterior, o “*Otros Gastos*”.

Como podemos observar en “*Aprovisionamientos*”, el importe registrado es superior al registrado en el ejercicio anterior, y se debe al importante deterioro registrado en 2012 en los solares pertenecientes a dos sociedades participadas en gestión conjunta con una entidad de crédito. Por su parte “*la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias*” también ha supuesto una mayor pérdida en el presente ejercicio.



Se han mantenido estables las “*Dotaciones a la amortización*” con respecto a las registradas en el mismo período del ejercicio anterior.

Por su parte, la partida de “*Resultado deterioro/reversión activos neto*” ha empeorado en 2.761 miles de euros, por el registro del deterioro de los activos fundamentalmente. Por otro lado, “*Otros resultados*” ha registrado una evolución positiva de 20.542 miles de euros por el registro de menos provisiones para contingencias con respecto al mismo período del ejercicio anterior, además de la regularización del exceso existente en algunas provisiones registradas en ejercicios anteriores y el registro de un ingreso de 4,4 millones de euros como consecuencia de una sentencia firme por la que se reconoce que se adeuda una menor cuantía a una entidad de crédito.

El **resultado financiero** del ejercicio 2012 ha sido de unas pérdidas de 37.156 miles de euros frente a unas pérdidas de 31.884 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior. La diferencia producida entre ambos ejercicios, se debe fundamentalmente a dos causas que han tenido un efecto de sentido contrario; por un lado positivo para la cuenta de resultados, por la ya varias veces citada exclusión del perímetro de consolidación de las sociedades en liquidación, y por otro negativo por el registro de 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 importante señalar, 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 ha sido de 28.592 miles de euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 27.293 miles de euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas.

En lo que respecta a la reducción de la deuda con entidades de crédito, comentar que se está tratando de que las entidades acepten en dación en pago los activos no estratégicos que constituyen sus garantías, aportando nuevos recursos que permitan viabilizar la pronta superación de la situación concursal.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre del ejercicio 2012 se sitúa en 440 millones de euros frente a los 513 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del ejercicio 2012 se haya situado en unas pérdidas de 71.894 miles de euros.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades deberán disolverse cuando las pérdidas del ejercicio dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente la declaración de concurso. Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementando en el importe del capital social



suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuentas de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto. Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre , por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo plazo fue ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo hasta el 31 de marzo de 2012 y posteriormente otra vez ampliado a través del Real Decreto-Ley 2/2012 de 3 de febrero en su disposición adicional Quinta hasta 31 de diciembre de 2012, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas y para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. En el caso de la Sociedad, las pérdidas por deterioro se producen básicamente a través del “*deterioro de cartera en sociedades del Grupo*” cuyos activos (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias) han sufrido importantes disminuciones de valor, y por lo tanto, teniendo en cuenta estas disminuciones de valor, 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 del ejercicio 2012. No obstante, la empresa dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A. 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 en el 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

No se han producido acontecimientos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2012, que no hayan sido mencionados en el presente informe.

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.