
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

La evolución del sector inmobiliario durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 ha seguido la tendencia iniciada en el segundo semestre del ejercicio 2007, y que se caracterizó por una importante caída en las ventas de viviendas y por una restricción del crédito por parte de las entidades financieras, especialmente por la delicada situación de los mercados de crédito.

Conviene recordar que en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades pertenecientes a su grupo societario. Si bien durante el plazo concedido por el citado artículo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

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.

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

- El Consejo de Administración solicitó la autorización 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. 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.
- En sesión del Consejo de Administración de 31 de agosto de 2012, fueron formuladas las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas correspondientes al ejercicio 2011.
- Como consecuencia de la información adicional que se desprende 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 25 de octubre del presente, fue comunicado a los mercados la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas prevista para los días 27 y 28 de noviembre en primera y segunda convocatoria respectivamente, y con objeto de aprobar tanto las cuentas anuales individuales como consolidadas correspondientes al ejercicio 2011, así como la reelección de BDO como auditor de la Sociedad y de su Grupo y por último, la reelección o en su caso nombramiento de los consejeros nombrados por el sistema de cooptación.

2. Hechos y operaciones significativos

La situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero,

con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, ha provocado que, en los últimos años, el Grupo haya tenido que, por un lado, mantener un continuo proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras y, por otro, acudir a líneas alternativas de financiación a través del contrato de línea de capital suscrito entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y la firma internacional GEM Capital SAS, tal y como se comunicó puntualmente a los mercados a través de la publicación de los correspondientes hechos relevantes.

Durante ese tiempo se ha trabajado en ejecutar un plan de negocio que permitirá a la compañía superar el complicado escenario que plantea la situación de los mercados internacionales.

Pese a la situación concursal en la que se encuentra la sociedad matriz, así como gran parte de sus participadas, durante el tercer trimestre 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, residencias y centros de negocios).

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.

A continuación se muestran las cifras comparativas con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, del importe neto de la cifra de negocios para cada una de las principales áreas:

(Euros)	Importe Neto de la Cifra de Negocios hasta 3 ^{er} T 2012	Importe Neto de la Cifra de Negocios hasta 3 ^{er} T 2011	Var. Absoluta	Var. Relativa %
Actividad Inmobiliaria	2.962.078	7.538.327	(4.576.249)	-61%
Actividad Patrimonial	3.962.031	4.305.470	(343.439)	-8%
Total	6.924.109	11.843.797	(4.919.688)	-42%

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe neto de la cifra de negocios en lo referente a la actividad inmobiliaria, ha disminuido con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en 4,57 millones de euros, lo que supone



un decremento del 61% en términos relativos, debido principalmente a la venta de un local comercial en el mismo período del ejercicio anterior, que supuso una facturación de 4.350 miles de euros. Asimismo, el importe de la cifra de negocios en el área patrimonial, se ha reducido en un 8%, principalmente por la menor tasa de ocupación y menor precio de venta de las habitaciones, en los dos hoteles en explotación directa que posee el Grupo.

No se han realizado inversiones durante el presente trimestre del ejercicio 2012.

3. Situación financiera general

Adicionalmente a lo comentado en los párrafos anteriores respecto a la situación financiera de la compañía y sus sociedades dependientes, el balance de situación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. al cierre del tercer trimestre no ha variado significativamente con respecto al del cierre del semestre inmediatamente anterior. En lo que respecta a su cuenta de resultados, comentar que la actividad en el trimestre ha permanecido estable, siguiendo la tónica de la información semestral previamente remitida a los mercados.

En lo que se refiere al Estado de Situación Financiera consolidado del Grupo, al cierre del tercer trimestre, destacar que no ha habido cambios significativos con respecto al cierre del semestre inmediatamente anterior. El endeudamiento financiero se mantiene en la misma línea, y el patrimonio neto se ha empeorado como consecuencia de las pérdidas tanto de la sociedad como de sus filiales durante el presente trimestre, especialmente por el impacto del gasto financiero devengado. Hasta la fecha no se dispone de una actualización de valor de los activos. Respecto al Estado de Resultado Global del periodo, comentar que se ha continuado la tendencia del cierre del primer semestre.