



VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

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

- En fecha 11 de enero de 2012, el Consejo de Administración tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado a los accionistas de referencia de Nyesa Valores Corporación, S.A. (Grupo Familiar Bartibas) la resolución de la compraventa, representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social, comunicada en fecha 29 de septiembre de 2011. Por otro lado, el pasado 14 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. requirió a Corbis Group para que manifestara sus intenciones en relación con la operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentada ante el Consejo de Administración y comunicada a los mercados en fecha 9 de agosto de 2011. Advirtiéndole que, dados los reiterados incumplimientos a los compromisos adquiridos por ese Grupo, cualquier respuesta diferente a su materialización inmediata se entendería por el Consejo de Administración como la retirada de la mencionada operación de reestructuración. A la fecha, no se ha obtenido respuesta de Corbis Group por lo que el Consejo de Administración entiende el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y ha acordado tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.
- En fecha de 19 de enero de 2012, el Consejo de Administración ha tenido conocimiento de que los accionistas de referencia de Nyesa Valores Corporación, S.A. (Grupo Familiar Bartibas) suscribieron con la mercantil Riberalia Servicios Generales S.L. un acuerdo transaccional, derivado de una



sentencia judicial condenatoria, en virtud del cual Grupo Familiar Bartibas ha dado en pago a Riberalia Servicios Generales, S.L. 34.140.664 de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que representan el 21,03 por 100 de participación en su capital social. El valor de referencia para la determinación de la contraprestación en acciones correspondiente por la dación en pago ha sido de 17 céntimos (0,17) de euro, esto es, un total de 5.803.912,8 euros. Por otro lado, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. reunido en ese día, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, procedió al nombramiento por el sistema de cooptación de Riberalia Servicios Generales S.L., como nuevo consejero en calidad de dominical. Asimismo, recibió y aceptó la dimisión como miembro de su Consejo de Administración de Don Carlos Miguel García Torres por motivos personales.

- En fecha 2 de marzo del presente año, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó trasladar el domicilio social a Camino de los Molinos número 42 de Zaragoza.
- En sesión de 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido y acordado, dada la grave situación de insolvencia en la que se encuentra 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 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.

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 primer 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)	1er Semestre 2012	1er Semestre 2011	Variación	% variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	1.718	6.256	(4.538)	-73%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2.664	3.018	(354)	-12%
ACTIVIDAD INTERNACIONAL	0	0	0	0%
ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN	161	0	161	100%
UNIDAD CORPORATIVA	85	67	18	27%
	4.628	9.341	(4.713)	-50%

El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios consolidados durante el primer semestre de 2012 de 4.628 miles de euros, lo que supone una disminución del 50% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De la citada cifra, un total de 1.718 miles de euros corresponde a venta de viviendas, registrados en el epígrafe de “Existencias”. Como podemos apreciar, los ingresos facturados en este segmento en el mismo periodo del ejercicio anterior ascendieron a 6.256 miles de euros (un 73% superior a la de este ejercicio), debiéndose la diferencia entre ambos ejercicios, a la transmisión de un local comercial en el primer semestre del ejercicio 2011 por 4,3 millones de euros.

Los ingresos facturados en el segmento de patrimonio ha disminuido un 12%, desde 3.018 miles de euros facturados en el primer semestre del ejercicio 2011 a 2.664 miles de euros facturados en el primer semestre del 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. Adicionalmente se incorpora al informe la inclusión de la actividad de construcción que ha aportado una facturación de 161 miles de euros al presente ejercicio.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)

	1er Semestre 2012	1er Semestre 2011	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	4.315	9.004	(4.689)	-52%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.562)	(29.384)	27.822	-95%
RESULTADO FINANCIERO	(11.101)	(15.580)	4.479	-29%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(12.663)	(44.947)	32.284	-72%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(12.834)	(44.903)	32.069	-71%
Resultado atribuible a los minoritarios	(63)	(1.746)	1.683	-96%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(12.771)	(43.157)	30.386	-70%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unas pérdidas de 1.562 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo periodo del ejercicio anterior de 29.384 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)

	1er Semestre 2012	% sobre I.N.C.N.	1er Semestre 2011	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	4.315	100%	9.004	100%	(4.689)	-52%
Otros ingresos	313	7%	337	4%	(24)	-7%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.628	107%	9.341	104%	(4.713)	-50%
Aprovisionamientos	(129)	-3%	(15.655)	-174%	15.526	-99%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(1.151)	-27%	(10.152)	-113%	9.001	-89%
Gastos de personal	(1.534)	-36%	(2.601)	-29%	1.067	-41%
Dotación a la amortización	(633)	-15%	(651)	-7%	18	-3%
Otros gastos de explotación	(2.178)	-50%	(3.570)	-40%	1.392	-39%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(389)	-9%	(995)	-11%	606	-61%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	0%	(1.071)	-12%	1.071	-100%
Otros resultados	(176)	-4%	(4.030)	-45%	3.854	-96%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(6.190)	-143%	(38.725)	-430%	32.535	-84%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.562)	-36%	(29.384)	-326%	27.822	-95%

Como podemos observar en “Aprovisionamientos” la cifra ha disminuido considerablemente, puesto que durante el primer semestre del presente ejercicio, no se han registrado deterioros en los activos que figuran en el epígrafe de “Existencias” del Estado de Situación Financiera consolidado del Grupo, puesto que como se han mencionado en la presentes “Notas Explicativas a los Estados Financieros” adjuntas,



no se dispone de valoración actualizada de los activos por parte del experto independiente a la fecha de cierre del semestre.

Los “*Gastos de personal*” han disminuido notablemente (41%) tras la reestructuración tanto del número de trabajadores como de su percepción salarial, realizada entre noviembre de 2011 y marzo de 2012, que implicó la realización de un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a unas 20 personas a finales del ejercicio anterior.

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 “*Otros Gastos*” ha experimentado una reducción de un 39% con respecto al mismo período del ejercicio anterior, y la partida de “*Resultado deterioro/reversión activos neto*” ha mejorado en 606 miles de euros. Por otro lado, “*Otros resultados*” ha registrado una evolución positiva de 3.854 miles de euros por el registro de menos provisiones para contingencias con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

El **resultado financiero** del primer semestre de 2012 ha sido de unas pérdidas de 11.101 miles de euros frente a unas pérdidas de 15.580 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior. La diferencia producida entre ambos ejercicios, se debe fundamentalmente al impacto positivo para la cuenta de resultados, que ha supuesto en el devengo de intereses de determinados pasivos financieros la precitada situación concursal.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre del primer semestre del ejercicio 2012 se sitúa en 521 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 primer semestre del ejercicio 2012 se haya situado en unas pérdidas de 12.771 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 primer semestre 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. 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 primer semestre de 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.