



## **VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO**

### **1. Aspectos significativos del periodo**

Los hechos más relevantes acontecidos durante el primer semestre del ejercicio 2013, son los que se detallan a continuación:

- 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.
- En fecha 25 de junio de 2013, 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 2012, así como la gestión del Consejo de Administración.
  - Aprobar la votación con carácter consultivo del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros



- o Reelegir por un período más al auditor BDO Auditores como auditor de la sociedad y del grupo.

## 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 (primer semestre), de los Ingresos Ordinarios por actividades del Grupo Consolidado, para cada una de las principales áreas:

| (miles de euros)               | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Variación      | % variación |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>  | 778            | 1.718          | (940)          | -55%        |
| <b>ACTIVIDAD PATRIMONIAL</b>   | 2.447          | 2.664          | (217)          | -8%         |
| <b>ACTIVIDAD INTERNACIONAL</b> | 0              | 0              | 0              | 0%          |
| <b>ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN</b>  | 0              | 161            | (161)          | -100%       |
| <b>UNIDAD CORPORATIVA</b>      | 60             | 85             | (25)           | -29%        |
|                                | <b>3.285</b>   | <b>4.628</b>   | <b>(1.343)</b> | <b>-29%</b> |

El Grupo ha obtenido unos Ingresos Ordinarios consolidados durante el primer semestre del ejercicio 2013 de 3.285 miles de euros, lo que supone una disminución del 29% 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 los presentes estados financieros semestrales, 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).

Los ingresos facturados en el segmento de patrimonio ha disminuido un 8%, desde 2.664 miles de euros facturados en el primer semestre del ejercicio 2012 a 2.447 miles de euros facturados en el presente ejercicio. Esta disminución se ha producido porque en el primer semestre del ejercicio 2012 se incluía en este segmento una residencia geriátrica que fue desinvertida en diciembre del 2012, y cuyo impacto en la facturación del primer semestre de 2012 fue de 246 miles de euros. Aislado, por tanto este efecto, podemos observar que se ha producido una leve mejora en la cifra de negocios del segmento patrimonial.

### 3. Análisis del resultado consolidado

|  | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Variación | % variación |
|--|----------------|----------------|-----------|-------------|
| (cifras en miles de euros)                   |                |                |           |             |
| <b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>  | 3.086          | 4.315          | (1.229)   | -28%        |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>              | (582)          | (1.562)        | 980       | -63%        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                  | (20.470)       | (11.101)       | (9.369)   | 84%         |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>          | (21.052)       | (12.663)       | (8.389)   | 66%         |
| <b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>        | (21.052)       | (12.834)       | (8.218)   | 64%         |
| Resultado atribuible a los minoritarios      | 0              | (63)           | 63        | -100%       |
| Resultado atribuible a la sociedad dominante | (21.052)       | (12.771)       | (8.281)   | 65%         |

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en unas pérdidas de 582 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo periodo del ejercicio anterior de 1.562 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 2013 | % sobre I.N.C.N. | Ejercicio 2012 | % sobre I.N.C.N. | Variación      | % variación |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-------------|
| Importe neto de la cifra de negocio                            | 3.086          | 100%             | 4.315          | 100%             | (1.229)        | -28%        |
| Otros ingresos   | 199            | 6%               | 313            | 7%               | (114)          | -37%        |
| <b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                                 | <b>3.285</b>   | <b>106%</b>      | <b>4.628</b>   | <b>107%</b>      | <b>(1.343)</b> | <b>-29%</b> |
| Aprovisionamientos   | (75)           | -2%              | (129)          | -3%              | 54             | -42%        |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso    | (720)          | -23%             | (1.151)        | -27%             | 431            | -37%        |
| Gastos de personal   | (921)          | -30%             | (1.534)        | -36%             | 613            | -40%        |
| Dotación a la amortización                                     | (516)          | -17%             | (633)          | -15%             | 117            | -18%        |
| Otros gastos   | (1.666)        | -54%             | (2.178)        | -50%             | 512            | -24%        |
| Resultado deterioro/reversion activos (neto)                   | 2              | 0%               | (389)          | -9%              | 391            | -101%       |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 0              | 0%               | 0              | 0%               | 0              | 0%          |
| Otros resultados   | 29             | 1%               | (176)          | -4%              | 205            | -116%       |
| <b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>                                   | <b>(3.867)</b> | <b>-125%</b>     | <b>(6.190)</b> | <b>-143%</b>     | <b>2.323</b>   | <b>-38%</b> |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                | <b>(582)</b>   | <b>-19%</b>      | <b>(1.562)</b> | <b>-36%</b>      | <b>980</b>     | <b>-63%</b> |

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 importante disminución 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.

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

El **resultado financiero** del primer semestre del ejercicio 2013 ha sido de unas pérdidas de 20.470 miles de euros frente a unas pérdidas de 11.101 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 durante el primer semestre del ejercicio 2013 ha sido de 18.355 miles de euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 16.951 miles de euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. Cabe reseñar, que el mencionado registro contable, ha supuesto el 90% del total del gasto financiero y el 87% de las pérdidas del ejercicio.

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 de junio de 2013 se sitúa en 459 millones de euros frente a los 440 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior. Aquí como se menciona dos párrafos atrás, se incluyen intereses devengados y no exigibles



de acuerdo a Ley Concursal por importe de 46.947 miles de euros (28.592 miles de euros correspondientes al ejercicio 2012).

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del primer semestre de 2013 se haya situado en unas pérdidas de 21.052 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. Se está a la espera de otra más que probable prórroga del precitado Real Decreto para el ejercicio actual, dado la situación financiera de los mercados. 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 de junio de 2013. 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 a finales 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 presente semestre.

#### **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.