



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su reunión celebrada el 28 de marzo de 2018, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En su conformidad,

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos E. Pinedo Torres
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Rep. por D. Josu-Miren Garmendia Goicoechea)
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejera

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López Rodríguez
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2017 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas
Anuales emitido por un Auditor Independiente**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
Memoria del ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente**

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2, 2.d y 16.5 de las cuentas anuales adjuntas, en las que se destaca la declaración de concurso en el ejercicio 2012 de la Sociedad y algunas de sus sociedades participadas, así como la firma de un convenio de acreedores en el ejercicio 2014. Así mismo, una parte importante de las sociedades dependientes presentan patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas y el deterioro de su situación financiera, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2017 un patrimonio neto positivo de 5.915 miles de euros, siendo inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Adicionalmente, presenta un fondo de maniobra negativo de 27.304 miles de euros, y deudas por importe de 19.557 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de dicha deuda y la viabilidad de la Sociedad y el Grupo, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.d de la memoria, algunas de cuales se han llevado a cabo con anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales. Según se explica en la nota 21 de "hechos posteriores", estas operaciones son, entre otras, el aumento de capital mediante aportación no dineraria de la Sociedad Marma, S.A., con un efecto en el patrimonio neto de 58.280 miles de euros, la vuelta a la cotización o el incremento del límite de crédito por parte de alguno de sus accionistas. Los administradores de la Sociedad consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará definitivamente superada la situación de desequilibrio patrimonial en la que está inmersa. Consecuentemente, han formulado estas cuentas anuales asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones claves de la auditoría**Respuesta de auditoría*****Valoración de activos: determinación del posible deterioro de Inversiones Inmobiliarias y existencias***

Los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del balance adjunto incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2017 de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 7 y 9 de la memoria.

Las notas 4.c y 4.d de la memoria describen los criterios de registro y valoración de los mencionados activos. Para la estimación de los posibles deterioros la Dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

La comprobación del valor contable de estos activos al 31 de diciembre de 2017 ha sido considerada como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entender y analizar las políticas y procedimientos seguidos por la Dirección de la Sociedad para los cálculos realizados en la determinación de los deterioros de valor de las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias al cierre del ejercicio.
- Obtener el informe de tasación elaborado por un experto independiente sobre el valor razonable de estos activos.
- Evaluar la competencia e independencia del experto, así como la razonabilidad de las técnicas de valoración utilizadas.
- Involucrar en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos a evaluar las metodologías e hipótesis utilizadas.
- Comprobar la razonabilidad de las rentas utilizadas en las hipótesis de valoración.
- Evaluar la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria.

Cuestiones claves de la auditoría**Respuesta de auditoría*****Provisiones corrientes y no corrientes:***

Los epígrafes de “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto, incluyen los importes estimados por la Dirección de la Sociedad, según el detalle incluido en la nota 19, para hacer frente a determinadas contingencias, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 4.j) y 2.j) de la memoria.

El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad, apoyándose en informes y opiniones de asesores y expertos independientes, fundamentalmente en relación a la cuantificación de los costes en que se incurrirán, los plazos y la determinación de la tasa de descuento aplicable.

El análisis de estas provisiones al 31 de diciembre de 2017 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entender y analizar las políticas y procedimientos seguidos por la Dirección de la Sociedad para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio, así como verificar la razonabilidad de los cálculos.
- Obtener y analizar las respuestas de los asesores legales acerca de las contingencias y procesos legales abiertos.
- Evaluar la razonabilidad de la metodología, los cálculos e hipótesis empleadas y su consistencia con respecto al ejercicio anterior y con nuestra comprensión de las obligaciones contraídas.
- Evaluar la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con estas provisiones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 25 de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 nos nombró como auditores por un periodo de un año, es decir para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas y hemos venido realizando el trabajo de auditoria de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC 51273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de Cuentas

26 de abril de 2018



BDO AUDITORES, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/10667

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española e internacional

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2017
junto con el Informe de Auditoría
Independiente de Cuentas Anuales

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2017 junto
con el Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016
Estado de cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
Memoria del ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		68.761.818,48	71.411.020,26
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	Nota 6	4.768,18	3.637.000,00
Elementos para el proceso de información		4.768,18	
Inmovilizado en curso y anticipos		-	3.637.000,00
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	832.000,07	804.000,07
Terrenos		8.057,18	8.057,18
Construcciones		823.942,89	795.942,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		67.892.645,72	66.944.987,59
Instrumentos de patrimonio	Nota 14	30.119.275,31	30.151.372,86
Créditos a empresas	Nota 10.2 y 22	37.773.370,41	36.793.614,73
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10.2	32.404,51	25.032,60
Otros activos financieros		32.404,51	25.032,60
ACTIVO CORRIENTE		5.351.641,25	148.447,77
Existencias	Nota 9	3.630.711,10	14.655,33
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		146.003,02	62.042,54
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 10.2	81.619,49	889,49
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2 y 22	20.491,00	28.923,25
Activos por impuesto corriente	Nota 17	17.308,15	14.844,21
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	26.584,38	17.385,59
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 22	13.247,24	66.279,82
Créditos a empresas		13.247,24	66.279,82
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	1.714,58	1.714,58
Instrumentos de patrimonio		1.350,09	1.350,09
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10.1	1.559.965,31	3.755,50
Tesorería		1.559.965,31	3.755,50
TOTAL ACTIVO		74.113.459,73	71.559.468,03

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		5.914.533,48	(19.110.993,70)
Fondos propios	Nota 16	5.914.533,48	(19.110.993,70)
Capital	Nota 16.1	14.979.202,23	14.317.437,52
Capital escriturado		14.979.202,23	14.317.437,52
Prima de emisión	Nota 16.2	19.671.733,58	12.833.498,29
Reservas	Nota 16.3	(46.261.929,51)	(64.628.125,38)
Legal y estatutarias		-	-
Otras Reservas		(46.261.929,51)	(64.628.125,38)
Resultado del ejercicio	Nota 3	17.525.527,18	18.366.195,87
PASIVO NO CORRIENTE		35.542.959,46	30.766.975,64
Provisiones a largo plazo	Nota 19	9.629.221,42	9.004.149,04
Otras provisiones		9.629.221,42	9.004.149,04
Deudas a largo plazo		23.344.951,64	21.685.875,37
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	18.465.646,69	16.779.689,42
Administraciones publicas	Nota 17.4	1.008.603,47	1.262.645,18
Otros pasivos financieros	Nota 11.1	3.870.701,48	3.643.540,77
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 11.1 y 22	2.568.786,40	76.951,23
PASIVO CORRIENTE		32.655.966,79	59.903.486,09
Provisiones a corto plazo	Nota 19	10.205.891,19	11.122.647,78
Deudas a corto plazo	Nota 11.1	17.479.836,16	43.979.881,99
Deudas con entidades de crédito		15.575.734,01	15.582.957,41
Otros pasivos financieros		1.904.102,15	28.396.924,58
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Nota 11.1 y 22	-	19.572,43
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.970.239,44	4.781.383,89
Acreedores varios	Nota 11.1	319.639,82	178.852,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 11.1 y 22	302.760,40	166.800,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	4.347.839,22	4.435.731,05
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		74.113.459,73	71.559.468,03

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 y 2016

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2017	2016
Otros ingresos de explotación		926.119,53	132.697,09
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		926.119,53	132.697,09
Gastos de personal		(773.878,90)	(715.183,73)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 22.5	(710.617,96)	(656.815,69)
Cargas sociales	Nota 18.a	(63.260,94)	(58.368,04)
Otros gastos de explotación		(1.899.462,31)	10.858,06
Servicios exteriores		(1.872.195,84)	63.685,66
Tributos		(27.266,47)	(52.827,60)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(259,10)	-
Excesos de provisiones	Notas 18.b y 19	69.753,45	116.938,17
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	6.000,00	120.000,00
Resultados por enajenaciones y otras		6.000,00	120.000,00
Otros resultados	Notas 18.b y 19	1.908.728,63	205.288,49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		237.001,30	(129.401,92)
Ingresos financieros	Nota 18.d	18.217.337,08	19.686.484,23
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		229.165,14	259.227,73
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		17.988.171,94	2.457,68
Derivados del convenio de acreedores		-	19.424.798,82
Gastos financieros	Nota 18.d	(2.598.564,71)	(1.770.262,03)
Por deudas con terceros		(315.103,43)	(59.225,49)
Derivados del convenio de acreedores		(2.283.461,28)	(1.711.036,54)
Diferencias de cambio		(16.988,29)	-
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 10.3.e	1.693.582,92	579.375,59
Deterioros y pérdidas		1.694.802,01	615.119,22
Reversión de deterioros		(1.219,09)	(35.743,63)
RESULTADO FINANCIERO		17.295.367,00	18.495.597,79
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.532.368,30	18.366.195,87
Impuestos sobre beneficios		(6.841,12)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		17.525.527,18	18.366.195,87
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	17.525.527,18	18.366.195,87

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016
(Expresados en euros)

	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	17.525.527,18	18.366.195,87
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	17.525.527,18	18.366.195,87

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	(169.763.787,46)	105.135.662,08	(37.477.189,57)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	18.366.195,87	18.366.195,87
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	105.135.662,08	(105.135.662,08)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	105.135.662,08	(105.135.662,08)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(64.628.125,38)	18.366.195,87	(19.110.993,70)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	17.525.527,18	17.525.527,18
Operaciones con socios o propietarios	661.764,71	6.838.235,29	-	-	7.500.000,00
Aumentos de capital	661.764,71	6.838.235,29	-	-	7.500.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	18.366.195,87	(18.366.195,87)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	18.366.195,87	(18.366.195,87)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	14.979.202,23	19.671.733,58	(46.261.929,51)	17.525.527,18	5.914.533,48

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016
(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.536.362,94	(771.123,00)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		17.32532.368,30	17.799.829,21
Ajustes al resultado		(18.8228.993,30)	(18.827.801,09)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6, y 7	259,10	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10.2.b	-	(579.375,59)
Variación de provisiones	Nota 19.b	(69.753,45)	(116.938,17)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	((6.000,00)	(120.000,00)
Ingresos financieros	Nota 18.d	(18.217.337,28)	(19.673.321,73)
Gastos financieros	Nota 18.d	2.598.564,71	1.770.262,03
Diferencias de cambio		16.988,29	-
Otros ingresos y gastos	Nota 18.b	(2.551.714,67)	(108.427,63)
Cambios en el capital corriente		2.035.491,08	258.087,77
Existencias		-	(16.966,90)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(83.960,48)	181.703,91
Otros activos corrientes		(7.371,91)	12.426,60
Acreedores y otras cuentas a pagar		180.958,66	80.924,16
Otros pasivos corrientes		1.382.162,95	-
Otros activos y pasivos no corrientes		563.701,86	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		197.496,86	(1.238,89)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(1.238,89)
Otros pagos (cobros)		197.496,86	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		27.070,27	400.000,00
Pagos por inversiones		(5.027,28)	-
Inmovilizado intangible y material		(5.027,28)	-
Cobros por desinversiones		32.097,55	400.000,00
Inversiones inmobiliarias		-	175.000,00
Otros activos financieros		32.097,55	225.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(7.223,40)	262.710,38
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión:		(7.223,40)	262.710,38
Deudas con entidades de crédito		(7.223,40)	-
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		-	101.533,31
Otras deudas		-	161.177,07
b) Devolución y amortización de:		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.556.209,81	(108.412,62)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 10.1	3.755,50	112.168,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 10.1	1.559.965,31	3.755,50

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, su domicilio social se encuentra en la calle Orense número 18, 3ªA de Madrid.

b) Actividad

La Sociedad tiene como objeto social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

- a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.
- b) La compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género.
- c) La gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales.
- d) La promoción de empresas y negocios, así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.
- e) Aceptar y cumplimentar encargos de confianza de toda índole, dentro de los límites establecidos en la Ley, mandatos, comisiones, representaciones y gestiones de negocios ajenos, relativos a cualesquiera actos de la vida civil, mercantil y administrativa; intervenir en el desenvolvimiento económico de empresas; realizar estudios y prestación de asistencia profesional y técnica, administrar o invertir capitales o valores, así como toda clase de bienes en general.
- f) La intervención en otras sociedades de análogo objeto, ya sea mediante colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compraventa de acciones o en la fusión de absorción de aquéllas; así como en la compraventa, gravamen y pignoración de acciones, obligaciones y participaciones en sociedades.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y en el asesoramiento y gestión de las mismas, manteniendo saldos y transacciones significativas con las mismas (Nota 21).

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, se indicará para simplificar "ejercicio 2017".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 13, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes Cuentas Anuales corresponden exclusivamente a las individuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, que se formulan y presentan en documento aparte, corresponden a las de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad dominante.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2017 presentan un volumen total de activos de 78.230.154,63 euros (125.670.458,83 euros en 2016) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 13.986.031,86 euros (negativo de 33.578.879,06 euros en 2016). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las ganancias consolidadas ascienden respectivamente a 676.523,24 euros (2.354.964,02 euros en 2016) y 16.938.281,43 euros (24.316.905,15 euros en 2016).

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, entendiendo que serán aprobadas sin cambios significativos para su posterior depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

d) Acciones Cotizadas

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. No obstante, tras la comunicación por parte del Consejo de Administración de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, el 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil.

En fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. Tras el cumplimiento de todos los requisitos de información exigidos por la CNMV, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV adoptó el



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

acuerdo de levantamiento de la suspensión de cotización de las acciones con efectos de las 08:30 horas del día 22 de enero de 2018.

e) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica promulgada de la CNMV.

1.2) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, acordando el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos del Grupo.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un Plan de Viabilidad y de Pagos únicos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebrase transcurridos 18 meses desde la firmeza de



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y las del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2017 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Cabe destacar, que al cierre del ejercicio 2017, el patrimonio neto de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, de acuerdo a como establece la jurisprudencia de Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...]. Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2 LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación del convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación(art. 142.2 LC)”* no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante lo anterior, en fecha 16 de enero de 2018, ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., al amparo de las decisiones aprobadas por la Junta General de Accionistas de 27 de julio de 2017. La citada ampliación de capital ha supuesto aumentar el capital social por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y con una prima de emisión de 43.710.451,47 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 de acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, que ha supuesto un incremento patrimonial de más 46 millones de euros.

Esta ampliación de capital trae causa en el contrato de inversión, suscrito en fecha 27 de abril de 2017, con los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso NAI Becar y los accionistas de la Sociedad Dominante, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que implica su participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios situados sobre un terreno de más de 30.000 m2 de superficie en Moscú (Proyecto Narvskaja). La valoración de la participación de la Sociedad en este Proyecto Narvskaja asciende a 58.209 miles de euros. A las fechas de formulación de las presentes cuentas anuales se ha iniciado el proyecto de comercialización de la primera fase.

El plan de rehabilitación proyectado conlleva la transformación del citado complejo de edificios, actualmente con uso de oficinas, en un complejo de apartamentos tipo “loft”, conformando un conjunto arquitectónico único de estilo londinense. Los edificios conformarán un recinto vigilado, con numerosos espacios comunes, zonas infantiles, jardines acogedores y espaciosos patios.

Asimismo, en fecha 19 de marzo de 2018 fue inscrita una ampliación de capital mediante aportación dineraria, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros.

En definitiva, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Patrimonio Neto de la Sociedad es positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Consecuentemente, las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera general de los mercados

En la actualidad, la evolución del mercado financiero se encuentra en una clara fase de recuperación, destacamos la fortaleza de los mercados durante los últimos años, en el cual estamos viendo fuertes previsiones de crecimiento del PIB de las principales economías, aumentando sus previsiones para los próximos años y, a su vez, manteniendo una inflación controlada en torno al 2%. No obstante, la crisis del mercado financiero iniciada en 2008 no ha reflejado la misma evolución sobre las condiciones de financiación, siendo la capacidad para obtener financiación externa en los mercados una de las mayores complicaciones en la que se encuentra inmersa la compañía.

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, empieza a divisar los primeros signos de recuperación económica y el hecho de que los precios todavía estén lejos de los valores alcanzados en el periodo previo a la crisis deja margen de mejora. Por otro lado, hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios afectando a la capacidad de absorción del propio mercado.

Como consecuencia de estas expectativas, los resultados de estos dos últimos años acumulados y los diferentes acuerdos alcanzados por la Junta General de Accionista, la situación patrimonial de la Sociedad asciende a 5.914 miles de euros positivos frente a los 19.111 miles de euros negativos del ejercicio anterior, su fondo de maniobra resulta negativo en 27.304 miles de euros frente a los 59.755 miles de euros negativos del ejercicio pasado, por lo que, la situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2017 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016. Por otro lado, la deuda vencida y exigible de la Sociedad no ha sufrido variaciones significativas, pasando de 19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 a 19.557 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

El plan de pagos incluido en el Convenio de Acreedores, aprobado en sentencia judicial de 14 de julio de 2014, se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía que también forma parte del Convenio de Acreedores. Si este plan de negocio no



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

llegara a cumplirse, podría provocar el incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad. A este respecto, cabe destacar que el primer pago de créditos concursales está previsto para el mes de septiembre de 2019.

Por otro lado, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa. En consecuencia, resulta necesario la negociación de acuerdos singulares con estas deudas a los efectos de acompasar su pago con el Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. A este respecto, la Sociedad no mantiene provisionada cantidad alguna para cubrir las posibles contingencias que puedan derivarse de este incumplimiento a 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa, existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 129 miles de euros.

Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas que han sido formuladas por los administradores asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Factores mitigantes de la duda

- a. La vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad el pasado 22 de enero de 2018.
- b. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- c. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- d. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- e. La potenciación de los proyectos internacionales en diferentes mercados emergentes, para reducir el riesgo del mercado español. A este respecto, en fecha 16 de enero de 2018 ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria que ha supuesto la incorporación al Grupo de acciones representativas del 98,12% del capital social de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un hotel, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros (nota 16.1), habiéndose iniciado, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, la comercialización de la primera fase.
- f. Operaciones de venta de activos inmobiliarios por venta a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- g. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento excepto para los proyectos incorporados en cartera.
- h. Vigencia del contrato de línea de capital suscrito con el fondo internacional GEM, en virtud del cual la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

Consecuentemente, las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2017 las correspondientes al ejercicio anterior de cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del Estado de Flujos de Efectivo y Memoria.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

j) Estimaciones realizadas

Las presentes Cuentas Anuales han sido elaboradas partiendo de los registros de contabilidad de la Sociedad. En las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, ratificadas posteriormente por el Consejo de Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio.
3. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
6. La determinación de las provisiones (Véase Notas 4.j) y 19).
7. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible.
8. En la Nota 19 se detalla que sociedades del Grupo tuvieron conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión.
9. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevén en



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un experto independiente mediante informe de fecha 4 de julio de 2017.

10. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.d.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas, cuando no se dispone de informe de experto independiente, están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión, y futuros, si la revisión les afecta.

Si bien con carácter general, siempre es posible que determinados acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que lleva a reconocer los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, interesa destacar que dado el proceso concursal en el que se encuentra la Sociedad y su Grupo resulta previsible, aunque a la fecha no determinable, que sea necesaria la modificación de las mencionadas estimaciones.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del ejercicio 2016 aprobada por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2017	2016
Base de reparto:		
Ganancia generada en el ejercicio	17.525.527,18	18.336.195,87
	17.525.527,18	18.336.195,87
Aplicación a:		
Otras reservas	17.525.527,18	18.336.195,87
	17.525.527,18	18.336.195,87

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra las reservas negativas procedentes de la combinación de negocios y no dotando el correspondiente mínimo exigido del 10% del Resultado a Reserva Legal, debido a que la Sociedad presenta reservas netas negativas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

El importe amortizable de un activo intangible con vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconoce en el resultado del ejercicio.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición o coste de construcción incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil
Construcciones	2%	50
Instalaciones técnicas	10%	10
Maquinaria	10%	10
Otras instalaciones	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos informáticos	25%	4
Elementos de transporte	16%	6
Otro inmovilizado material	10%	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Para la evaluación de la existencia de deterioro de valor de estos elementos, la Sociedad se basa en el valor neto de realización estimado por un tasador independiente.

En este epígrafe se han incluido el valor contable de los inmuebles (suelo y vuelo) que no son empleados para uso propio, sino que se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

Las pruebas de deterioro para las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han realizado a 31 de diciembre del 2017 y 2016, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS.

d) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspasa a “*Promociones en curso*” en el momento de comienzo de las obras.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro para las existencias de la Sociedad se han realizado a 31 de diciembre del 2017 y 2016, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS (Véase Nota 2.9.f).

El método empleado para la valoración de las existencias de la Sociedad en su conjunto ha sido fundamentalmente el “*método residual dinámico*” y el “*método de comparación*”. El “*método residual dinámico*”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtienen unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en los plazos que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre.

e) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del ejercicio.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2017, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Inicialmente se valoran por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión se ha deteriorado se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Al cierre del ejercicio terminado 2017 y 2016, como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad mantiene deterioradas la totalidad de las participaciones en sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo deterioraron la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo en situación concursal.

En el ejercicio 2016, la Sociedad dio de baja la totalidad de las participaciones en Sociedades del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

importe recibido.

g) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad.
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla,



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

j) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase Nota 19). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas que pudieran tener que afrontarse en el futuro. El criterio seguido para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas por tratarse en algunos casos de operaciones en las que también estaban involucrados algunos activos de las propias u otras sociedades excluidas (existencias, inmovilizado, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras), fue el siguiente:

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a registrar una provisión por el 100% del importe garantizado.
- b) En caso de tratarse de operaciones de afianzamiento, en las cuales, además del mismo hubiera garantías hipotecarias o prendarias tomadas con activos de las propias sociedades excluidas de perímetro, se estimaba de acuerdo a un hipotético proceso de ejecución hipotecaria ordinario, el 60% del valor de venta extrajudicial fijado para el caso de ejecución y se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de este segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.
- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el anterior, pero en este caso los activos serían propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Siendo así, se procedía a realizar los mismos cálculos que para el caso b), pero la provisión coincidiría con el valor contable del activo registrado en el perímetro de consolidación.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En caso de existir algún acuerdo entre las partes pendiente de materialización, se ha reevaluado la necesidad de registrar la dotación o el exceso de provisión de acuerdo a esta nueva información.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

m) Gastos de personal

Los gastos de personal se presentan conforme al principio de devengo. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

n) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste:				
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	-	-	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	-	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	-	-	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	-	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-

No se han producido movimientos durante el ejercicio.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2017 y 2016 ascienden a 71 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Traspasos	31/12/2017
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	--	--	131.169,80
Equipos informáticos	43.542,54	12.419,00	--	55.961,54
Elementos de transporte	142.769,91	--	--	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	--	--	10.933,16
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	--	(4.200.422,87)	--
	4.528.838,28	12.419,00	(4.200.422,87)	340.834,41
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(89.032,69)	--	--	(89.032,69)
Equipos informáticos	(43.542,54)	(7.650,82)	--	(51.193,36)
Elementos de transporte	(142.769,91)	--	--	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(3.845,76)	--	--	(3.845,76)
	(279.190,90)	(7.650,82)	--	(286.841,72)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(32.304)	--	--	(32.304)
Equipos informáticos	--	--	--	--
Elementos de transporte	--	--	--	--
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	--	--	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(563.422,87)	--	563.422,87	--
	(612.647,38)	--	563.422,87	(49.224,51)
Inmovilizado Material, Neto	3.637.000,00	4.768,18	(3.637.000,00)	4.768,18



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	458.402,05	-	(327.232,25)	131.169,80
Equipos informáticos	43.542,54	-	-	43.542,54
Elementos de transporte	142.769,91	-	-	142.769,91
Otro inmovilizado material	25.173,03	-	(14.239,87)	10.933,16
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	-	-	4.200.422,87
	4.870.310,40	-	(41.472,12)	4.528.838,28
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(340.875,59)	-	251.842,9	(89.032,69)
Equipos informáticos	(43.542,54)	-	-	(43.542,54)
Elementos de transporte	(142.769,91)	-	-	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(8.252,88)	-	4.407,12	(3.845,76)
	(535.440,92)	-	256.250,02	(279.190,90)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(117.526,46)	-	85.222,1	(32.304,36)
Equipos informáticos	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	-	-	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(553.422,87)	(10.000,00)	-	(563.422,87)
	(687.869,48)	(10.000,00)	85.222,10	(612.647,38)
Inmovilizado Material, Neto	3.647.000,00	(10.000,00)	-	3.637.000,00

Los traspasos registrados en el ejercicio 2017 corresponden a la reclasificación a “Existencias” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación, el alta registrada corresponde con la integración de los equipos informáticos tras la extinción de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. (Ver Nota 9)

En el ejercicio 2016 se registró un deterioro sobre uno de los bienes de la Sociedad (solar situado en la provincia de Barcelona) por importe de 10 miles de euros.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2017 y 2016 ascienden a 187 miles de euros y 670 miles de euros.

Debido al traspaso ocurrido durante el ejercicio 2017, no existen activos materiales como garantía hipotecaria de ningún préstamo a 31 de diciembre de 2017.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste:				
Terrenos	8.057,18	-	-	8.057,18
Construcciones	1.067.481,17	-	-	1.067.481,17
	1.075.538,35	-	-	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(129.178,12)	-	28.000,00	(101.178,12)
	(129.178,12)	-	28.000,00	(101.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	804.000,07	-	28.000,00	832.000,07

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Terrenos	1.044.803,06	-	(1.036.745,88)	8.057,18
Construcciones	3.090.634,14	-	(2.023.152,97)	1.067.481,17
	4.135.437,20	-	(3.059.898,85)	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(617.328,35)	-	474.968,19	(142.360,16)
	(617.328,35)	-	474.968,19	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(1.369.108,78)	(45.000,00)	1.284.930,66	(129.178,12)
	(1.369.108,78)	(45.000,00)	1.284.930,66	(129.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	2.149.000,07	(45.000,00)	(1.300.000,00)	804.000,07

No se han registrado movimientos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017. La baja registrada en el ejercicio 2016 se debió a la venta del edificio de oficinas propiedad de la Sociedad sito en la calle Consejo de Ciento número 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más los impuestos correspondientes (mismo importe que su valor neto contable). El inmueble formaba



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

parte de la garantía, junto con acciones y participaciones de dos sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y otra ya disuelta, de un préstamo sindicado que se formalizó en el año 2006 por importe de 30 millones de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, la mayoría de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les correspondía por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros en el ejercicio anterior (Nota 16.1).

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o en el momento en que notifiquen a la Sociedad que renuncian a dicha garantía, lo que a 31 de diciembre de 2017 habría supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

Durante el 2017 se ha registrado un exceso en el deterioro del valor razonable de otros activos por importe de 28 miles de euros (0 miles de euros en 2016) en base a las tasaciones realizadas.

La totalidad de los bienes incluidos en este epígrafe están destinados a la obtención de rentas a través de su alquiler.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Descripción:	2017	2016
Ingresos por alquileres	42.321,02	79.623,94
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(14.147,52)	(61.976,53)
Resultado neto	28.173,50	17.647,41

Las obligaciones de mantenimiento y reparación sobre los bienes arrendados recaen, según los contratos de arrendamiento, sobre los arrendatarios.

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni 2016 existen elementos totalmente amortizados.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Estos activos están debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

Las tasaciones han sido realizadas por SAVILLS ESPAÑA, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados en 2012 por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2017 ha sido con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados, así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2017 y 2016:

	2017	2016
Menos de 1 año	31.779,12	21.024,00
Entre 2 y 5 años	31.200,00	-
Total	62.979,12	21.024,00

El precio de alquiler se revisa anualmente según el índice de precios al consumo y las renovaciones se llevan a cabo de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos. No existen opciones de compra sobre los bienes arrendados.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2017 y 2016:

	2017	2016
Menos de 1 año	42.914,22	41.061,60
Entre 2 y 5 años	62.122,80	164.246,40
Total	105.037,02	205.308,00

Los cobros corresponden a diversos alquileres de oficina, locales, trasteros y viviendas en la provincia de Barcelona.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Traspasos	31/12/2017
Coste:				
Terrenos y solares	-	-	4.200.422,87	4.200.422,87
Edificios construidos	5.223,33	-	-	5.223,33
Anticipos a proveedores	9.432,00	1.055,77	-	10.487,77
	14.655,33	1.055,77	4.200.422,87	4.216.133,97
Deterioros:				
Terrenos y solares	-	(22.000,00)	(563.422,87)	(585.422,87)
Edificios construidos	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-
	-	(22.000,00)	(563.422,87)	(585.422,87)
Existencias, Neto	14.655,33	(20.944,23)	3.637.000,00	3.630.711,10



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente:

	31/12/2015	Altas	Traspasos	31/12/2016
Coste:				
Terrenos y solares	-	-	-	-
Edificios construidos	5.223,33	-	-	5.223,33
Anticipos a proveedores	2.892,74	6.539,26	-	9.432,00
	8.116,07	6.539,26	-	14.655,33
Deterioros:				
Terrenos y solares	-	-	-	-
Edificios construidos	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-
	-	-	-	-
Existencias, Neto	8.116,07	6.539,26	-	14.655,33

Los traspasos registrados en el ejercicio 2017 corresponden a la reclasificación desde “Inmovilizado Material” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación. (Ver Nota 6). Este activo se encuentra hipotecado como garantía del préstamo que se describe en la nota 11.1

NOTA 10. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo para los ejercicios 2017 y 2016, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, son los siguientes:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	37.805.774,92	36.818.647,33	37.805.774,92	36.818.647,33
Total	37.805.774,92	36.818.647,33	37.805.774,92	36.818.647,33



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle de activos financieros a corto plazo para los ejercicios 2017 y 2016, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	1.559.965,31	3.755,50	1.559.965,31	3.755,50
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 10.1)	1.559.965,31	3.755,50	1.559.965,31	3.755,50
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	117.072,31	97.807,14	117.072,31	97.807,14
Total	1.677.037,62	101.562,64	1.677.037,62	101.562,64

El movimiento de los activos financieros tanto a largo como a corto plazo durante el ejercicio 2017, a excepción del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2016	Contratación o generación	Cancelación	Trasposos	Saldo a 31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar largo plazo (Nota 10.2)	36.818.647,33	1.106.700,14	(29.572,55)	-	37.805.774,92
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo (Nota 10.2)	97.807,14	557.405,65	(537.140,48)	-	117.072,31
Total	36.916.454,47	1.574.105,79	(567.713,03)	-	37.922.847,23

10.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El detalle de dichos activos, que están compuestos por “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes”, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2017	Saldo a 31/12/2016
Cuentas Corrientes	1.558.457,18	3.775,50
Total	1.558.457,18	3.775,50



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

10.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2017		Saldo a 31/12/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Cientes empresas del grupo (Nota 22)	-	20.491,00	-	29.923,25
Cientes terceros	-	81.619,49	-	889,49
Total, créditos por operaciones comerciales	-	102.110,49	-	30.812,74
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 22)	37.773.370,41	13.247,24	36.793.614,73	65.279,82
Instrumentos de patrimonio	-	1.350,00	-	1.350,00
A terceros				
Fianzas y depósitos	32.404,51	364,49	25.032,60	364,49
Total, créditos por operaciones no comerciales	37.805.774,92	14.961,82	36.818.647,33	67.994,31
Total	37.805.774,92	117.072,31	36.818.647,33	97.807,05

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 10.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del Grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2016, la Sociedad dio dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos e informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo pendiente de cobro corresponde prácticamente en su totalidad a créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L.U. y NYESA COSTA RICA, S.A.

10.3) Otra información relativa a activos financieros

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los créditos se dan definitivamente de baja cuando tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Durante el ejercicio 2016 se dieron de baja créditos, por importe de 152.872 miles de euros totalmente deteriorados, con empresas del grupo que se encontraban extinguidas, liquidadas o en avanzado proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo. El detalle de dichos créditos con empresas del Grupo es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Crédito	Baja
Empresas del Grupo:		
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	2.153.106,62	(2.153.106,62)
Constructora Inbesós S.A.U. en liquidación	2.619.115,03	(2.619.115,03)
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U. en liquidación	203.194,88	(203.194,88)
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. en liquidación	15.521.969,81	(15.521.969,81)
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U. en liquidación	156.412,99	(156.412,99)
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	23.115.912,16	(23.115.912,16)
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	25.250.220,41	(25.250.220,41)
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U. en liquidación	1.798.637,09	(1.798.637,09)
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación	83.447.622,83	(83.447.622,83)
Promociones Industriales y Financieras S.A.U. en liquidación	11.410,47	(11.410,47)
Raurich Condal S.L. en liquidación	708.476,07	(708.476,07)
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en liquidación	36.722,66	(36.722,66)
Totales	155.022.801,02	(155.022.801,02)

Durante el ejercicio 2017 no se ha registrado ningún deterioro de cuentas a cobrar como se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2016	Deterioro	Reversión	Aplicación	Cancelación	31/12/2017
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
Terceros	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	551.470,56	-	-	-	-	551.470,56
Empresas, grupo y asociadas	537.778,13	-	-	-	-	537.778,13
Terceros	13.692,43	-	-	-	-	13.692,43
De créditos a corto plazo	3.125.073,24	-	-	-	-	3.125.073,24
A empresas del grupo	897.031,53	-	-	-	-	897.031,53
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	-	2.228.041,71
Total	3.794.743,33	-	-	-	-	3.794.743,33

Tampoco se han producido durante el ejercicio 2017 reversiones de deterioro ni bajas frente a los 390 y 624 miles de euros revertidos en el ejercicio 2016, respectivamente.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2016 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2015	Deterioro	Reversión	Aplicación	Cancelación	31/12/2016
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
Terceros	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	1.548.342,56	-	-	-	-	1.548.342,56
Empresas, grupo y asociadas	1.534.650,13	-	-	-	-	1.534.650,13
Terceros	13.692,43	-	-	-	-	13.692,43
De créditos a corto plazo	159.211.255,65	-	(390.119,22)	(624.369,48)	(155.071.693,71)	3.125.073,24
A empresas del grupo	156.358.844,46	-	(390.119,22)	-	(155.071.693,71)	897.031,53
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	(624.369,48)	-	-
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	-	2.228.041,71
Total	160.877.797,74	-	(390.119,22)	(624.369,48)	(155.071.693,71)	4.791.615,33

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2017, no se han producido reclasificaciones de saldos.

c) Clasificación por vencimientos

Los créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L.U. y NYESA COSTA RICA, S.A. están clasificados al largo plazo. Estos saldos no se encuentran deteriorados ya que se espera sean recuperables.

Por último, como ha sido expuesto, los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, en el ejercicio 2016 se dieron de baja dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

El resto de activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas a largo plazo sin vencimiento definido.

d) Activos en garantía

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

e) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2017 es la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	229.165,14
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	229.165,14
Reversión deterioro de créditos (Nota 18.c)	-
Pérdidas por créditos incobrables	-
Total	229.165,14

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2016 fue la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	838.603,31
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	259.227,72
Reversión deterioro de créditos (Nota 18.c)	615.119,22
Pérdidas por créditos incobrables	(35.743,63)
Total	838.603,31

NOTA 11. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	18.465.646,69	16.779.689,42	6.439.487,88	3.720.492,00	24.905.134,57	20.500.181,42
Total	18.465.646,69	16.779.689,42	6.439.487,88	3.720.492,00	24.905.134,57	20.500.181,42

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	15.575.734,01	15.582.957,41	2.526.502,37	28.762.149,85	18.102.236,38	44.345.107,26
Total	15.575.734,01	15.582.957,41	2.526.502,37	28.762.149,85	18.102.236,38	44.345.107,26



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

11.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2017		Saldo a 31/12/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores	-	319.639,82	-	178.852,84
Total saldos por operaciones comerciales	-	319.639,82	-	178.852,84
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	18.465.646,69	15.575.734,01	16.779.689,42	15.582.957,41
Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa	3.855.237,20	447.087,09	3.628.873,14	525.362,29
Deuda financiera con partes vinculadas convenio acreedores (Nota 22)	2.568.786,40	-	76.951,23	19.572,43
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	-	1.457.015,06	-	27.871.562,29
Préstamos y otras deudas	24.889.670,29	17.479.836,16	20.485.513,79	43.999.454,42
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	302.760,40	-	166.800,00
Fianzas recibidas	15.464,28	-	15.464,28	-
Otros saldos	15.464,28	302.760,40	15.464,28	166.800,00
Total saldos por operaciones no comerciales	24.905.134,57	17.782.596,56	20.500.978,07	44.166.254,42
Total Débitos y partidas a pagar	24.905.134,57	18.102.236,38	20.500.978,07	44.345.107,26

Los saldos registrados sobre el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo por importe de 15.576 miles son deudas calificadas en el concurso como créditos con privilegio especial y, en consecuencia, una vez desaparezca la garantía (por venta o ejecución) sobre el crédito que, en su caso, quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores (véase nota Nota 13). Por otro lado, en el epígrafe “Otros Pasivos Financieros” a corto plazo se incluyeron las mencionadas “Deudas por situaciones especiales: ampliación de capital pendiente de formalización” que, por importe de 27.872 miles de euros, al cierre del ejercicio 2016, han sido parcialmente capitalizadas en 2017 y sobre la cantidad restante son de aplicación los efectos del Convenio de Acreedores. En consecuencia, estos pasivos no supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales y con una quita aplicable del 70%.

Es importante destacar, que la práctica totalidad de los saldos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 que figuran en la tabla anterior son créditos concursales. En consecuencia, en aplicación del convenio de acreedores, y en especial en relación con la deuda a corto plazo por importe de 18.102 miles de euros, interesa destacar se incluyen “Deudas con entidades de crédito”, por importe de 15.576 miles de euros, y “Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital”, por importe de 1.457 miles de euros que, como ya ha sido expuesto en ningún caso supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.575.734,01	-	15.575.743,01
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	-	18.465.646,69	18.465.646,69
	15.575.734,01	18.465.646,69	34.041.380,70

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial y que, como ha sido expuesto, en aplicación del Convenio de Acreedores en ningún caso supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.580.752,12	-	15.580.752,12
Otros (Nota 11.3)	2.205,29	-	2.205,29
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	-	16.779.689,42	16.779.689,42
	15.582.957,41	16.779.689,42	32.362.646,83

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial y que, como ha sido expuesto, en aplicación del Convenio de Acreedores en ningún caso supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.144.618,74
Entidad 2	Préstamo Hipotecario (i)	6.842.420,85
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (ii)	4.588.694,42
	Subtotal Sindicado	10.987.039,59
	Subtotal Otros Préstamos	4.588.694,42
	Total	15.575.734,01

(i) Préstamos que formaban parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que tiene garantía de un terreno en Barcelona



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

Entidad	Garantía	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.144.618,74
Entidad 2	Préstamo Hipotecario (i)	6.842.420,85
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (ii)	4.590.899,71
Entidad 4	Préstamo Hipotecario	5.018,11
Subtotal Sindicado		10.987.039,59
Subtotal Otros Préstamos		4.595.917,82
Total		15.582.957,41

- (i) Préstamos que formaban parte del Préstamo sindicado.
(ii) Préstamo que tiene garantía de un terreno en Barcelona

Préstamo Sindicado

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. formalizó en 2006 un préstamo sindicado, constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) para la compra de terrenos. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la Sociedad posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. (sociedad ya extinguida registralmente), así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y un edificio de oficinas sito en la calle Consejo de Ciento 333 registrado en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial.

En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael de Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del mencionado inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (“Inversiones Inmobiliarias”) por un precio de 1.300 miles de euros más sus impuestos correspondientes.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación 21 de julio de 2016 y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, la mayoría de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros en el ejercicio 2016.

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o cuando comuniquen a la Sociedad la renuncia a la citada garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

No existen activos propiedad de la Sociedad pignoralados o hipotecados como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, con la salvedad de las acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación citadas anteriormente.

Asimismo, tal y como se ha mencionado anteriormente, las garantías adicionales del citado préstamo sindicado recayeron sobre los siguientes activos, propiedad de la sociedad filial Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación:

Activo hipotecado	Valor Neto Contable 2017	Valor Neto Contable 2016
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	6.125.000,00	6.097.000,00
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.293.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	832.000,00	804.000,00

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:

Entidad	Nominal	Activo pignoralado o hipotecado	VNC 2017	VNC 2016
Entidad 3	4.300.000,00	Solar en Barcelona	3.615.000,00	3.637.000,00
	4.300.000,00		3.615.000,00	3.637.000,00

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no dispone de pólizas de crédito, dado que la deuda por las mismas se encuentra, en su caso, en la deuda con entidades de crédito sujeta a las condiciones del Convenio de Acreedores (quita y espera).

Deuda Convenio de Acreedores

Se trata de los importes afectos por la eficacia del convenio y pagaderos, en función de su clasificación en las masas concursales, siempre a partir de finales del ejercicio 2019.

11.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo a cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Vencimiento años						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Resto	
Deudas financieras	16.022.821,10	1.993.246,46	4.711.132,49	2.989.869,70	2.989.869,70	9.652.229,82	38.359.169,27
Con entidades de crédito	15.575.734,01	1.846.564,67	1.846.564,67	2.769.847,00	2.769.847,00	9.232.823,35	34.041.380,70
Otros pasivos financieros	447.087,09	146.681,80	2.864.567,83	220.022,69	220.022,69	419.406,47	4.317.788,57
Con empresas del grupo y asociadas	-	5.939,60	5.939,60	8.909,40	8.909,40	2.539.088,39	2.568.786,40
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	1.457.015,06	-	-	-	-	-	1.457.015,06
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	622.400,22	-	-	-	-	-	622.400,22
Acreedores varios	319.639,82	-	-	-	-	-	319.639,82
Otros	302.760,40	-	-	-	-	-	302.760,40
Total	18.102.236,38	1.999.186,07	4.717.072,10	2.998.779,10	2.998.779,10	12.191.318,21	43.007.370,95

Se incluyen en el cuadro anterior como deudas vencidas a cierre del ejercicio “*Deudas financieras con entidades de crédito*” por importe de 15.575 miles de euros, si bien, como ha sido expuesto, en aplicación de lo previsto en el Convenio de Acreedores, ninguno de esos pasivos va a generar salida alguna de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales en septiembre del año 2019.

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros a cierre del ejercicio 2016 fue la siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Resto	
Deudas financieras	16.108.319,70	-	2.042.402,68	2.042.402,68	4.084.805,36	12.254.416,12	36.532.346,54
Con entidades de crédito	15.582.957,41	-	1.677.968,94	1.677.968,94	3.355.937,88	10.067.813,66	32.362.646,83
Otros pasivos financieros	525.362,29	-	364.433,74	364.433,74	728.867,48	2.186.602,46	4.169.699,71
Con empresas del grupo y asociadas	19.572,43	-	7.695,12	7.695,12	15.390,25	46.170,74	96.523,66
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	27.871.562,29	-	-	-	-	-	27.871.562,29
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	345.652,84	-	-	-	-	-	345.652,84
Empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios	178.852,84	-	-	-	-	-	178.852,84
Otros	166.800,00	-	-	-	-	-	166.800,00
Total	44.345.107,26	-	2.050.097,80	2.050.097,80	4.100.195,61	12.300.586,86	64.846.085,33



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

b) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Su detalle en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Pérdidas o ganancias netas	
	2017	2016
Deudas con entidades financieras	(304.403,18)	(59.225,49)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(2.283.461,28)	(1.711.036,54)
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	14.260.093,59	16.886.761,64
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	3.718.092,31	2.530.275,83
Total	15.390.321,44	17.646.775,44

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

No existen deudas con entidades financieras impagadas ni a la fecha de cierre del ejercicio ni tampoco a la fecha de presentación de los presentes estados financieros, salvo las deudas con entidades financieras que gozan de garantía especial (créditos con privilegio especial), por importe de 15.576 miles de euros. Cuando finalice la ejecución o venta de sus garantías, actualmente en curso, y de acuerdo a lo previsto en el convenio de acreedores, la parte de su crédito no cubierto por las mismas, pasará a considerarse crédito ordinario o subordinado, según corresponda, estando, por tanto, afecto a las mismas condiciones que el resto de los créditos que se encuentren dentro de estas categorías (quita y espera o capitalización).

11.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016, no existen derivados contratados por la Sociedad.

A fecha de 31 de diciembre de 2017 no existen saldos por descubiertos de cuentas corrientes bancarias (2.205,29 euros a 31 de diciembre de 2016).



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

La disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL 2017 Días	EJERCICIO ANTERIOR 2016 Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,38	103,55
Ratio de operaciones pagadas	5,38	6,10
Ratio de operaciones pendientes de pago	184,95	287,22
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total, Pagos realizados	394.861,33	101.009,20
Total, Pagos pendientes	-	53.594,97

NOTA 13. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A., que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, a la fecha del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 asciende a 69.007 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	3.500	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito	15.575.734	-	25.709.463	449.742
Deudas con Administraciones Públicas	138.800	3.858.939	1.189.227	515.308
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	15.718.034	3.859.287	40.227.559	9.201.644

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

(en euros)	2019	2020	2021	2022
Créditos ordinarios	4.022.756	4.022.756	6.034.134	6.034.134
	2023	2024	2025	2026
Créditos ordinarios	10.056.890	10.056.890	-	-
Créditos subordinados	-	-	920.164	920.164
	2027	2028	2029	2030
Créditos subordinados	1.380.247	1.380.247	2.300.411	2.300.411

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores.

En relación con los créditos con privilegio, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, y por tanto, aplicada sobre la deuda restante los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 57.195 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

(en euros)	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	3.500	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito		-	30.382.183	449.742
Deudas con las Administraciones Públicas	138.800	3.858.939	1.189.227	515.308
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	142.300	3.859.287	44.900.279	9.201.644

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de hoy ascienden a 2.692 miles de euros, de los cuales están vencidos y son exigibles a la fecha de formulación de estas cuentas anuales únicamente 129 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 60.796 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 14. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Participaciones en empresas del grupo	44.774.203,40	-	(14.044.489,55)	30.729.713,85
Deterioro	(14.622.830,54)	-	14.012.392,00	(610.438,54)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	30.151.372,86	-	(32.097,55)	30.119.275,31

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Participaciones en empresas del grupo	124.555.384,27	-	(79.781.180,87)	44.774.203,40
Deterioro	(94.404.011,41)	-	79.781.180,87	(14.622.830,54)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	30.151.372,86	-	-	30.151.372,86

Las dotaciones y reversiones por deterioro del ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Durante el ejercicio 2017 se ha registrado contablemente la baja de ciertas participaciones en empresas del Grupo. (Ver anexos I y II)

Durante el ejercicio 2016 se registró contablemente la baja de las participaciones, que estaban totalmente deterioradas, en empresas del Grupo extinguidas o en liquidación al concluirse, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, que su deterioro es irreversible y definitivo. A este respecto, se incluye a continuación un detalle de las magnitudes de esas sociedades:

Sociedad	Situación	Activos Realizables (**)	Pasivos Exigibles (**)	Créditos contra la masa (***)	Tesorería (***)
Asesores Energéticos S.L.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Constructora Inbesós S.A.U.	En Liquidación	2.908,25	674.556,74	-	10.321,00
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U.	En Liquidación	26.269.286,83	71.134.429,83	1.112.557,00	346.061,00
Hospes Nyesa Navarra S.L.	En Liquidación (****)	-	-	-	-
Jardí Residencial La Garriga S.L.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U.	En Liquidación	20.594.392,66	75.103.660,63	623.046,00	149.053,54
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U.	En Liquidación	53,71	1.639.470,73	640.337,00	42.458,35
Nyesa Costa S.L.U.	En Liquidación	9.943.307,37	16.499.644,56	296.456,00	11.121,77
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U.	En Liquidación	24.174.951,35	21.934.403,80	848.169,00	42.358,87
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U.	En Liquidación (****)	52.670,35	3.412.707,53	140.222,90	3.851,74
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	En Liquidación	7.182.830,24	105.052.211,53	379.469,00	2.472.017,18
Promociones Industriales y Financieras S.A.U.	En Liquidación (****)	18.784,82	133.218,31	83.926,00	-
Raurich Condal S.L.	En Liquidación	511.225,31	16.091.836,83	259.606,00	45.010,00
Residencial Vilalba Golf S.L.U.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.A.	Extinguida (*)	-	-	-	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(*) Sociedades extinguidas a 31/12/2016 sin cuota de liquidación alguna a favor de los socios

(**) Datos extraídos de balances cerrados a 31/12/2016

(***) Datos extraídos de los últimos informes trimestrales del ejercicio 2016 formulados por los liquidadores de conformidad con el artículo 152 de la Ley Concursal.

(****) Sociedades extinguidas a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en los Anexos I y II, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2017					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2017
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	--
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	--
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	--
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	--
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	--
Villarias Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	--
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	--
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	--
Nyesa Genérica S.L.	92	-	30.119.275,31	--	30.119.275,31
Nyesa Expansión S.L.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	--
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	75	-	218.740,00	(218.740,00)	--
			30.726.895,43	(607.620,12)	30.119.275,31

A 31 de diciembre de 2017					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2017
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			3.308,50	(3.308,50)	--
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036	(1.803.036)	--



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A 31 de diciembre de 2016					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2016
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. en Liquidación (*)	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A. en Liquidación. (*)	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A., en Liquidación. (*)	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesòs Sur, S.A., en Liquidación	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Residencial Vilalba Golf, S.L.U., en Liquidación. (*)	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	-
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	-
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Raurich Condal, S.L., en Liquidación. (*)	55	5	979.649,73	(979.649,73)	-
Nyesa Global, S.L.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Villarías Golf S.L.U.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	-
Jardí Residencial La Garriga S.L. extinguida (*)	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	-
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación (*)	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	-
Nyesa Costa S.L.U. en Liquidación. (*)	100	-	226.012,00	(226.012,00)	-
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en Liquidación. (*)	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	-
Hospes Nyesa S.L. disuelta (*)	50	-	841.500,00	(841.500,00)	-
Nyesa Golf S.L.U.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	-
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	-	30.119.275,31
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en Liquidación. (*)	100	-	203.006,00	(203.066,00)	-
Nyesa Servicios Administrativos S.L. en Liquidación. (*)	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. en Liquidación. (*)	100	-	3.200,00	(3.200,00)	-
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U. en Liquidación. (*)	100	-	3.100,00	(3.100,00)	-
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	-
			124.552.075,77	(94.400.762,91)	30.151.372,86

(*) Sociedades cuya participación se ha dado de baja en el ejercicio 2016 por considerarla irre recuperable

A 31 de diciembre de 2016					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2016
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
Asesores Energéticos, S.L. en Liquidación	50	-	1.502,50	(1.502,50)	-
			3.308,50	(3.308,50)	-
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el que se muestra en los Anexos I y II, respectivamente, en los que se han incluido las sociedades que forman parte del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, independientemente de que se detente o no participación directa. En relación con estos Anexos hay que considerar se muestran sociedades con patrimonio negativo, por lo que la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones para restituir su situación patrimonial o, en caso contrario, se solicitará su liquidación.

En las sociedades participadas que se encuentran en liquidación, a pesar de ostentar un porcentaje significativo, la Sociedad no puede ejercer el control ni directa ni indirectamente dado que la administración de dichas sociedades recae en terceras personas (administradores concursales/liquidadores).

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

15.1) Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. La Sociedad ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

15.2) Riesgo de liquidez

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores, la Sociedad suscribió acuerdos de aplazamiento de pago y de capitalización de créditos con acreedores que suponían el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. De esta manera, se minimizaron los pagos iniciales durante los primeros años tras la superación del proceso concursal, y por tanto se han evitado tensiones de liquidez.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general, que no se adhirieron al calendario de pago propuesto en el Convenio de Acreedores para negociar pagos parciales o aplazamientos del pago tras el levantamiento de la suspensión de la cotización, con el objeto de aliviar las salidas de flujos.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

15.3) Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario sufrió un significativo desplome en el ejercicio 2008. Este hecho ha supuesto que las sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad hayan presentado una evolución negativa en sus resultados y posiciones financieras, que ha incidido directamente en la Sociedad, y que culminó en la presentación del concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración han tenido en cuenta en el plan de viabilidad del Grupo al que la Sociedad pertenece la evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario por lo que confían que podrán continuar con su actividad empresarial.

15.4) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone al Grupo a variaciones en el resultado del ejercicio, así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa prácticamente la totalidad del pasivo de la Sociedad, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

NOTA 16. FONDOS PROPIOS

16.1) Capital Social

Tras las inscripción en el Registro Mercantil de Zaragoza, con fecha 7 de marzo de 2017, de la ampliación de capital de la ejecutada por el Consejo de Administración del Sociedad, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, a 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad estaba compuesto por 998.613.482 acciones, de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas

No obstante, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, el capital social de la Sociedad asciende a 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, desembolsadas y admitidas a negociación en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona, como consecuencia de las siguientes ampliaciones de capital:

- Ampliación de capital aprobada por unanimidad de los accionistas asistentes en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el 27 de julio de 2017 por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Siendo el contravalor de la ampliación la aportación no



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros. La citada ampliación de capital fue objeto de elevación a pública mediante escritura otorgada en fecha 10 de enero de 2018, y consta inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 16 de enero de 2018.

- Ampliación de capital dineraria, de fecha 19 de marzo de 2018, que fue, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros.

En el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010, y novado en abril de 2014 y noviembre de 2017, con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, en virtud del cual la Sociedad puede requerir a GEM para que suscriba ampliaciones de capital hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022. A este respecto. En el plan de negocio de la sociedad para 2018, se preveían suscripciones de sucesivas ampliaciones de capital por parte de la firma internacional GEM en virtud del contrato de línea de capital por un importe total de emisión de 4.000 miles de euros. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales ya se han efectuado dos ampliaciones de capital con las que prácticamente se alcanza el citado objetivo (3.840 miles de euros).

Asimismo, en el 2018 se contempla la ampliación de capital por compensación del crédito surgido por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. para la suscripción del Contrato de Inversión y las operaciones que el mismo ha conllevado, por un nominal de 364 miles de euros y 1.093 miles de euros de Prima de Emisión.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
GRUPO GABER	482.568.234	23,97%
GRUPO ELBAROV	279.390.832	13,88%
AQUALDRE S.L.	247.454.965	12,29%
ANDREI IVANOV	112.249.964	5,57%
FANUMCEO, S.L.	106.052.128	5,27%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	5,01%
ALEXANDER SAMODUROV	97.134.336	4,82%
BANCO SANTANDER, S.A.	89.966.221	4,47%
FREE FLOAT	497.794.336	24,72%
	2.013.553.681	100%

Cabe destacar que un 5,01 % del capital social, perteneciente a Grupo Bartibas, tiene suspendidos los derechos políticos como consecuencia de la inadmisión a trámite de la oferta pública de adquisición (Opa) que devino obligado a formular el Grupo Familiar Bartibas. La citada Opa traía causa en la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 que acordó la ampliación de capital de Inbesòs,



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

S.A. (desde 2009 Nyesa Valores Corporación, S.A.) mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y que fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades (Grupo Familiar Bartibás). Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibás adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una Opa sobre la totalidad del capital. La mencionada Opa fue inadmitida a trámite, en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de Grupo Familiar Bartibás, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración, hasta la formulación por los referidos accionistas de una OPA sobre la totalidad de las acciones o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada Opa y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.

16.2) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Durante el ejercicio 2017 se registró una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, que sumado a lo existente a cierre del ejercicio 2016 de 12.833.498,29 hace un total a cierre del ejercicio de 19.671.733,58 euros tal y como se ha indicado en el apartado 16.1) *Capital Social*.

16.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2017	2016
Reservas a valor razonable por adquisición inversa	1.941.622,00	1.941.622,00
Reservas por fusión	(44.320.307,51)	(66.569.747,38)
Total	(42.378.685,51)	(64.628.125,38)

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2017 no estaba dotada en su totalidad dado la existencia de reservas netas negativas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En el ejercicio 2014 se llevó a cabo una compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con cargo a los distintos tipos de reservas con los que contaba la Sociedad, dejando éstas a cero a fecha de cierre de los ejercicios 2015, 2016 y 2017, salvo la reserva de fusión y la reserva a valor razonable por adquisición inversa, explicadas a continuación.

b) Reserva de fusión

Esta reserva surgió como consecuencia de la realización de las combinaciones de negocios, por las partidas del patrimonio neto de las sociedades absorbidas, así como también por los posibles ajustes en el patrimonio consecuencia de su integración.

c) Reserva a valor razonable adquisición inversa

Esta reserva surgió como consecuencia de la adquisición inversa realizada sobre la absorbente legal (NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) por parte de la absorbente económica (NYSEA GESTIÓN, S.L.U.) y por la diferencia entre el valor razonable de sus activos y pasivos a fecha de adquisición. Esta diferencia se atribuyó a las inversiones inmobiliarias en su totalidad.

16.4) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es negativo, o a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

16.5) Situación patrimonial de la Sociedad

A cierre del ejercicio 2017, el patrimonio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante, tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4ª y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)”*.2 LC)” no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante a lo anterior, en fecha 16 de enero de 2018, ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., al amparo de las decisiones aprobadas por la Junta General de Accionistas de 27 de julio de 2017. La citada ampliación de capital ha supuesto aumentar el capital social por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y con una prima de emisión de 43.710.451,47 euros, mediante



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 de acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, que ha supuesto un incremento patrimonial de más 46 millones de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, esta operación ha supuesto un incremento patrimonial de más 46 millones de euros, ratificando el principio de empresas en funcionamiento tras superar su desequilibrio patrimonial.

Asimismo, en fecha 19 de marzo de 2018 fue inscrita una ampliación de capital mediante aportación dineraria, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros.

En definitiva, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Patrimonio Neto de la Sociedad es positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Consecuentemente, las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 17. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2017		31/12/2016	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Hacienda Pública Otros	-	76.853,52	-	-
H.P. Convenio Ordinario	-	770.853,33	-	712.081,03
H.P. Convenio Subordinado	-	146.117,75	-	534.508,10
Organismos SS Convenio Ordinario	-	2.575,73	-	2.393,41
Organismos SS Convenio Subordinado	-	733,45	-	681,49
Fogasa Convenio Ordinario	-	1.148,47	-	994,18
Fogasa Convenio Subordinado	-	10.321,22	-	8.934,66
Fogasa Convenio Privilegiado	-	-	-	3.052,31
	-	1.008.603,47	-	1.262.645,18
Corriente:				
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	26.584,38	121.819,93	17.385,59	125.867,36
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	47.573,93	-	482.395,03
Hacienda Pública Otros	-	512.651,22	-	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	125.909,16	-	-
Organismos SS acreedores	-	9.406,26	-	-
Impuesto sobre Sociedades	17.308,15	-	14.844,21	-
Hacienda Pública Otros	-	-	-	42.900,48
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	-	-	155.796,25
Organismos SS acreedores	-	-	-	5.863,60
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.472.955,88	-	3.561.216,26
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	48.213,37	-	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	6.266,56
Fogasa Convenio Privilegiado	-	8.471,22	-	8.672,51
Fogasa Otros	-	838,24	-	-
	43.892,53	4.347.839,21	32.229,80	4.388.978,05

Como ha sido expuesto, la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible. A este respecto, cabe destacar que en enero de 2017 se realizó un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria y en marzo de 2018 se ha realizado otro de 347 miles de euros. Los Administradores confían en que tras la materialización de nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, sea posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompasar el pago de esta deuda y al Plan de Negocio de la Sociedad. En el caso de ser exigido el importe pendiente, y por el efecto de las multas y sanciones aplicables, podrían suponer una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Este hecho puede suponer una incertidumbre significativa en la continuidad de la Sociedad.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

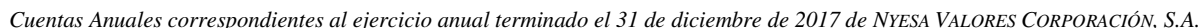
La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

EJERCICIO 2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	17.525.527,18	-	17.525.527,18
Diferencias permanentes	104.976,00	-	104.976,00
Diferencias temporales	1.598.564,71	-	1.598.564,71
Base Imponible Previa	19.229.067,89	-	19.229.067,89
Compensación BIN's y "quita"			19.229.067,89
Base Imponible			-

EJERCICIO 2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	18.336.195,87	-	18.336.195,87
Diferencias permanentes	175.753,66	-	175.753,66
Diferencias temporales	832.189,60	-	832.189,60
Base Imponible Previa	19.344.139,13	-	19.344.139,13
Compensación BIN's y "quita"			19.344.139,13
Base Imponible			-

(1) Las diferencias permanentes corresponden principalmente a los deterioros y reversiones de deterioros cartera, así como a las provisiones y excesos de provisiones para responsabilidades no deducibles fiscalmente conforme a legislación vigente.

(2) Las diferencias temporales corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros



Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015, establece que las empresas podrán compensar las bases imponibles negativas sin límite temporal. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Dada la situación de la Sociedad y del sector, ésta ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que, a 31 de diciembre de 2017 asciende a 213.035 miles de euros (232.401 miles de euros en 2016) y el periodo de su generación, sería los siguientes:

El derecho a comprobar estas bases negativas por la Administración prescribe a los 10 años.

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, la incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introduce un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realizaría por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

60



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En fecha 5 de julio de 2017 se dictó sentencia firme por el Juzgado de lo Penal N.º 2 de Zaragoza con fecha 5 de julio de 2017, en relación con las retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. de los ejercicios 2009 y 2010, y se condenaba a la Sociedad por un delito contra la Hacienda Pública con una multa de pago de 96 mil euros, a pagar de forma aplazada durante 5 años.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene con la AEAT una deuda vencida y exigible por importe de 3.853 miles de euros, cantidad que engloba los créditos privilegiados y los créditos contra la masa.

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Suelos y Salarios	710.617,96	656.815,69
Seguridad Social a cargo de la empresa	62.865,74	58.008,52
Otros gastos sociales	395,20	359,52
Cargas sociales	773.878,90	715.183,73

b) Otros resultados

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “Otros resultados” y “Excesos de provisiones”, es el siguiente:

	2017	2016
Ingresos:		
Regularización saldos	-	338.573,20
Exceso provisión contingencias	69.753,45	116.938,17
Otros	2.660.304,54	2.452,34
Total ingresos	2.730.057,99	457.963,71
Gastos:		
Sanciones varias	(111.603,42)	(128.114,06)
Provisiones	-	(618,43)
Regularizaciones saldos	-	(3.893,35)
Otros	(639.972,49)	(3.291,21)
Total gastos	(751.575,91)	(135.917,05)
Resultados	1.978.482,08	322.046,66



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Durante el ejercicio 2017 la partida más relevante es la de otros ingresos, ésta se corresponde con los 1.800 miles de euros de las arras penitenciales obtenidas por la renuncia del comprador de un terreno terciario situado en las inmediaciones de Barcelona propiedad de la sociedad y la anulación de provisiones por posibles sanciones con la hacienda pública de las que ya se ha recibido resolución definitiva.

Durante el ejercicio 2016 se produjo el ajuste por exceso de 70 miles de euros de la provisión por un litigio tras la obtención de sentencia firme, así como la reversión de provisiones que, tras la revisión de las circunstancias a cierre, dejaban de aplicar. En relación a los gastos excepcionales, estos procedían principalmente de las sanciones derivadas de la Actas de Inspección del IVA de los ejercicios 2007 a 2013 por importe de 128 miles de euros.

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	(1.219,09)	-
Reversión del deterioro de participaciones empresas grupo (Nota 10)	14.012.392,00	-
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	-	390.119,22
Pérdidas por créditos no comerciales incobrables (Nota 10)	-	(35.743,63)
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 10)	-	225.000,00
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 10)	(12.317.589,99)	-
Total	1.693.582,92	579.375,59

d) Ingresos y gastos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Ingresos Financieros	18.217.337,08	19.686.484,23
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	14.260.093,59	16.886.761,64
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	3.728.078,35	2.538.037,19
Intereses empresas grupo	229.165,14	259.227,72
Otros ingresos financieros	-	2.457,68
Gastos Financieros	(2.598.564,71)	(1.770.262,03)
Intereses entidades financieras	(237.784,59)	(1.238,89)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(1.987.956,72)	(1.609.791,08)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(295.504,56)	(101.245,46)
Otros gastos financieros	(77.318,84)	(57.986,60)
Total	15.618.772,37	17.916.222,20



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En lo que respecta a los “Ingresos Financieros” en el ejercicio 2017, cabe destacar que se registró “Quita” y “Espera” en el ejercicio 2017, sobre deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, por valor de 17.609 miles de euros, aplicando la tasa de descuento del 7.48% ratificada por un experto externo.

En lo que respecta a los “Ingresos financieros” en el ejercicio 2016 cabe destacar que, como consecuencia de la enajenación del inmueble ubicado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona, activo que formaba parte de las garantías hipotecarias del préstamo sindicado de la Sociedad dominante, varias entidades de crédito han comunicado al grupo la calificación de su parte del préstamo sindicado, estos créditos figuraban en las masas concursales como privilegiados y se han convertido en ordinarios, y por tanto se han sometido a las condiciones aprobadas en el Convenio de Acreedores.

NOTA 19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

19.1.) Provisiones

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2017	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2017
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	9.004.149,04	625.072,38	-	-	-	9.629.221,42
	9.004.149,04	625.072,38	-	-	-	9.629.221,42
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	11.122.647,78	1.847,43	-	(918.604,02)	-	10.205.891,19
	11.122.647,78	1.847,43	-	(918.604,02)	-	10.205.891,19
Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2016	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2016
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	8.337.488,25	666.660,79	-	-	-	9.004.149,04
	8.337.488,25	666.660,79	-	-	-	9.004.149,04
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	11.297.138,79	618,43	(53.171,27)	(116.938,17)	(5.000,00)	11.122.647,78
	11.297.138,79	618,43	(53.171,27)	(116.938,17)	(5.000,00)	11.122.647,78

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 recoge el importe máximo (descontado su efecto financiero correspondiente) de los créditos concursales (ordinarios o subordinados) por afianzamientos a entidades del grupo ante entidades de crédito, así como también los impactos derivados de las responsabilidades dimanantes de las sentencias sobre la calificación culpable de los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las dotaciones efectuadas en el ejercicio 2017 se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas. En lo que respecta al corto plazo, las reversiones registradas durante el ejercicio 2017 por importe de 919 miles de euros correspondían a (i) 703 miles de euros por la regularización provisiones para posibles contingencias y (ii) el resto por la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

Las dotaciones efectuadas en el ejercicio 2016 se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas. En lo que respecta al corto plazo, la provisión aplicada es consecuencia de haber obtenido sentencia firme de un litigio en el que se condena a la Sociedad al pago de 5 miles de euros en concepto de intereses y costas, revirtiendo la provisión restante (70 miles de euros). Además, se traspasa a deuda con administraciones públicas una provisión por 53 miles de euros al convertirse en un pasivo exigible.

Por otro lado, en lo que respecta a la composición de las provisiones corrientes indicar que son, en su gran mayoría, consecuencia de créditos contingentes recogidos en los informes concursales. El saldo a 31 de diciembre de 2017 de este epígrafe está compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 5.193 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2016), (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2016), (iii) 8 miles de euros para posibles contingencias fiscales (856 miles de euros en el ejercicio 2016), (iv) 1.005 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores (1.119 miles de euros en el ejercicio 2016), y (v) las posibles contingencias derivadas el litigio con AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2016, ver apartado 19.2.1.).

19.2.) Contingencias

19.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2015 fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	AJD Castilla la Mancha	6.995,56
Terceros	AJD Castilla la Mancha	15.548,54
		238.734,24

En el ejercicio 2016 la Sociedad dio de baja los avales recibidos y relacionados en el cuadro anterior, con la salvedad del primero de ellos. Durante el ejercicio 2017 no ha habido movimientos.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	9.098.794,88
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.285.214,60
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.508.241,23
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.771.629,19
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	4.233.875,30
Inbesòs Ocio, S.L. extinguida	Pólizas de crédito (3)	353.372,89
About Golf, S.L. Extinguida	Préstamo (4)	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Préstamo (4)	4.087.331,90
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	3.845.953,26
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	14.389.967,42
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	10.668.338,16
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	9.070.675,01
Total		63.486.271,81

(1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente “Pasivos en situaciones especiales” por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y se ejecutaron en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 24 de febrero de 2017. Finalmente, este importe de 2.033.145,08 € no fue objeto de capitalización y en consecuencia se le han aplicado como se ha indicado anteriormente los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, a la fecha de formulación de las cuentas, la citada cantidad se encuentra reducida a 609.943,52 €, no está vencida, y tampoco supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

(2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo (véase Nota 4.j)

(3) Provisionado el 100 % del importe.

(4) Provisionado el 100 % del importe de acuerdo a la calificación como ordinarios o subordinados en las listas concursales. Tras la provisión del 100% se ha practicado la quita y espera establecida en el Convenio de Acreedores. En cualquier caso, dependiendo del valor por el que se ejecuten las garantías de las que gozan en las sociedades avaladas el pasivo deberá modificarse re-calculando por tanto la estimación de provisión.

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de FEXTIPLAN, S.L. (actualmente en concurso de acreedores) por un importe de 4.082 miles de euros. Esta demanda tiene su origen en la cesión que realizó un tercero a FEXTIPLAN, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con Nyesa y otras sociedades dependientes. Sin embargo, el Grupo, había suscrito con el citado tercero en octubre del 2007 un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo que este tercero mantuviera con sociedades del Grupo Nyesa sería compensado.

El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Este hecho ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del Grupo:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U. un crédito por importe de 29.793 miles de euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las promociones de Torelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU S.L.U. de las acciones de VILADECAVALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Por otra parte, en relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2014, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., PROINFISA, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U.: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U., que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.U.
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.U.) ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

18.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni 2016 se han identificado activos contingentes.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo,



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes Estados Financieros, son los siguientes:

- En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura notarial relativa al aumento de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, lo que supone un importe total de emisión de 58.280.601,96 euros.
- En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad.
- En fecha 29 de enero de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante con número de referencia 261078 que, en las quince sesiones bursátiles posteriores a ese comunicado podría comenzar un periodo de referencia para el inicio de una ampliación de capital. El 20 de febrero se comunica la decisión de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 653.952,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que supondrá un precio total de emisión de 2.550.415 euros y un precio de emisión por acción de 0,0585 euros y finalmente el 28 de marzo de 2018 la sociedad comunica que, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado que concurren los requisitos exigidos para la admisión a negociación de dichos y que como resultado de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad pasa a ser de 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una.
- En fecha 6 de marzo de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante un cambio en la composición de su consejo de administración y el traslado de su domicilio social. La sociedad ha adoptado la sustitución de la persona física representante del consejero Aqualdre, S.L. D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute como su representante tanto en el Consejo de Administración de la Sociedad como en la Comisión de Auditoria por D. Josu Miren Garmendia Goicoechea, quien representará a Aqualdre, S.L. en los citados consejos. Así como el traslado del domicilio social de Nyesa Valores Corporación, S.A. a Madrid, Calle Orense, 18, 3ªA, y por consiguiente la modificación del artículo 3º de los Estatutos Sociales.
- En fecha 12 de marzo de 2018, la sociedad comunica, como continuación del hecho relevante remitido con fecha 9 de marzo de 2018 y número de registro 262.723, que ha firmado un contrato de inversión entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Aqualdre S.L, Fanumceo, S.L, el Sr. Alexander Samodurov, y la sociedad BRICKSTOCK SOCIMI, S.A. que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- aportación del 100% de las acciones de DESARROLLOS COMERCIALES PLAINET, S.L.” y el 100% de las acciones de “LIBER IUDICIORUM, S.L.”. La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedades Liber Iudiciorum S.L y Desarrollos Comerciales Plainet, S.L, (la “Due Diligence”), (ii) que los accionistas de Liber Iudiciorum S.L y Desarrollos Comerciales Plainet, S.L acepten la valoración a realizar de sus acciones, partiendo de una valoración preliminar de más de 17 millones de euros aportada por el Inversor. El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión). A este respecto, se informa que como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital el Inversor alcanzaría un porcentaje inferior al 13% en el capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. Adicionalmente el Inversor, asume un compromiso irrevocable de lock up, en virtud del cual no podrá vender el 100 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que le sean entregadas por la ejecución de la Ampliación de Capital, durante el periodo de seis (6) meses a contar desde la fecha en la que se depositen en su cuenta de valores y a no vender el 50 por 100 de dichas acciones durante un periodo de un (1) año desde la fecha en la que se le depositen en su cuenta valores
- En fecha de 26 de febrero de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante con número de referencia 261.999 que, en las quince sesiones bursátiles posteriores a ese comunicado podría comenzar un periodo de referencia para el inicio de una ampliación de capital. El 16 de marzo de 2018 la sociedad informa que, tras la finalización del periodo de referencia, GEM ha notificado a la Sociedad su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 420.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 28.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,03107 euros por acción, lo que supondrá un precio total de emisión de 1.289.867 euros y un precio de emisión por acción de 0,04607 euros. A fecha de formulación, estas acciones no han sido todavía admitidas a cotización.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

22.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2017 las partes vinculadas de la sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Constructora Inbesòs, S.A. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Edutainment Sant Adrià del Besos, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Geona Plus, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Habidrome España, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 55%
Nyesa Servicios Administrativos, S.L. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Expansión S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Golf S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Villarías Golf S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Raurich Condal, S. L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Residencial Vilalba Golf S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Promociones Industriales y Financieras, S.A. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Global, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Genérica, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa Rica, S.A.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Santiponce del Este S.R.L	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Astra, S.A.	Asociada	La Sociedad posee el 25%



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

22.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	37.773.370,41	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:	37.773.370,41	-	-
Créditos	37.773.370,41	-	-
ACTIVO CORRIENTE	33.738,24	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	20.491,00	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	558.269,13	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778,13)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	13.247,24	-	-
Créditos	13.247,24	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	(2.568.786,40)	-	-
Deudas a largo plazo:	(2.568.786,40)	-	-
Créditos	(2.568.786,40)	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	-	-
Deudas a corto plazo:	-	-	-
Créditos	-	-	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	36.793.615	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:	36.793.615	-	-
Créditos	36.793.615	-	-
ACTIVO CORRIENTE	95.203	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	28.923	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	566.701	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	66.279,79	-	-
Créditos	66.279,79	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	(76.951)	-	-
Deudas a largo plazo:	(76.951)	-	-
Créditos	(76.951)	-	-
PASIVO CORRIENTE	(18.359.607)	-	(7.500.000)
Deudas a corto plazo:	(18.359.607)	-	(7.500.000)
Créditos	(19.572)	-	-
Pasivos en situaciones especiales (1)	(18.340.035)	-	(7.500.000)

(1) Deudas cuya capitalización fue aprobada en Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de junio y ejecutada mediante acuerdo de Consejo de 24 de febrero. Ver Nota 2.d).

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas.

22.3) Transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2017	Empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	382.009,20
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 18.d)	229.165,14
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 18.d)	-
Transacciones con partes vinculadas en 2016	Empresas del grupo
Prestación de servicios	48.069,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 18.d)	259.227,72
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 18.d)	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

La Sociedad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

La información del cuadro anterior se completa con las percepciones recibidas por los Administradores y el personal de Alta dirección, y otras partes vinculadas.

22.4) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016.

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas, son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

22.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

A continuación, se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. durante los ejercicios 2016 y 2017:

	Euros	
	2017	2016
Dietas del Consejo de Administración	136.034,00	114.800,00
Dieta fija por condición de consejeros	107.500,00	90.000,00
Dieta fija por condición de miembro de comisión	26.134,00	22.400,00
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	2.400,00	2.400,00
Sueldo y otras remuneraciones	459.999,84	459.999,84
Total	596.033,84	574.799,87

	Euros	
	2017	2016
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	519.999,84	519.999,84
Total	519.999,84	519.999,84

La política de remuneraciones fue aprobada en la Junta General de Accionistas en el ejercicio 2016 y será de aplicación en el periodo comprendido entre los ejercicios 2016 y 2019, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodécies de la Ley de Sociedades de Capital.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

No se han realizado pagos en concepto de seguros de responsabilidad civil de los administradores durante los ejercicios terminados 2017 y 2016.

Otra información referente al Consejo de Administración

En fecha 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración está compuesto de la siguiente manera:

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter
Juan Manuel Vallejo Montero	Presidente	Ejecutivo
Carlos Pinedo Torres	Vocal	Ejecutivo
Aqualdre S.L. (representante: Juan Ramón Ruiz de Arcaute)	Vocal	Dominical
Valero Echegoyen Morer	Vocal	Independiente
Maria Jesús Ibáñez Fernández	Vocal	Independiente
Andrés Fornovi Herrero	Vocal	Independiente
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente
Alfonso Polo Soriano	Secretario del Consejo	-

En fecha de 28 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión de la Sra. Myriam Pérez Bautista por motivos personales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones. En consecuencia, se procedió a su vez a designar al Sr. Juan Oliveros Rodero como nuevo consejero en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto. Asimismo el Sr. Oliveros fue designado como Presidente de la Comisión de Auditoria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como Consejero Coordinador de conformidad con lo previsto en el artículo 42.4 de los Estatutos Sociales y el artículo 10.4 del Reglamento del Consejo de Administración. Con fecha 20 de febrero de 2017 el Sr. Juan Oliveros Rodero comunicó su dimisión por motivos personales, que fue aceptada mediante sesión del Consejo de Administración de 24 de febrero de 2017. A este respecto el 27 de julio de 2017 se procede por parte de la Junta General de Accionistas a nombrar a 4 nuevos consejeros:

- Sra. Maria Jesús Ibáñez Fernández,
- Sr. Andres Fornovi Herrero,
- Sra. Elena Ivanova (no acepta nombramiento por causa de incompatibilidades) y,
- Sr. Carmelo Lacaci de la Peña (no acepta nombramiento por causa de incompatibilidades)

Adicionalmente, en fecha 6 de septiembre de 2017 se nombra como consejero independiente al Sr. Gabriel Lopez Rodriguez.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

D. Valero Echegoyen Morer

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
CLIMAGE, S.L.	100%	Administrador Único (cargo vigente)
FERNANDO PALACÍN, S.L.	51%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

AQUALDRE, S.L. (representada por D Josu Miren Garmendia.)

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente a D. Josu Miren Garmendia:

Sociedad	Participación	Cargo
GAILUR TALDEA ERAIKUNTZAK, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
AGROEBRO, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
MUNGIA VALORES FINANCIEROS, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
BENALÚS REAL ESTATE, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
AQUALDRE, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
PROFINPER DE INVERSIONES, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
ULIBERRI, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
SEQUO INVERSIONES, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
QUINTAS INVESTER, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)
ONE GARBIKETAK, S.L.	No	Administrador Único (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA GENÉRICA, S.L.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Apoderado (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA GLOBAL, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. María Jesús Ibáñez Fernández

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FAMCARIBA, S.L.	24%	-
SAYCA, S.L.	24%	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Andrés Fornovi Herrero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FORNOVI CUBIAN, C.B.	75%	Administrador Único

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Gabriel J. López Rodríguez

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
INVERDIF ASESORES EAFI, S.L.	100%	Consejero Delegado
PIRICLATOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN	50%	-

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las siguientes:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Acciones					
	Directa	%	Indirecta	%	Total	%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,27%	90.357.344	4,49%	95.797.311	4,76%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,27%	90.357.344	4,49%	95.715.116	4,75%
Aqualdre, S.L.	247.454.965	12,29%	-	0,00%	247.454.965	12,29%
Total	258.252.704	12,83%	180.714.688	8,97%	438.967.392	21,80%

- (1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2006, de 17 de marzo, de este Organismo.

NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2017	2016
Consejeros	2,00	2,00
Resto empleados	8,00	3,00
Total	10,00	5,00

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2,00	-	2,00	2,00	-	2,00
Resto empleados	3,00	5,00	8,00	2,00	1,00	3,00
Total personal al término del ejercicio	5,00	5,00	10,00	4,00	1,00	5,00

Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por siete miembros, 6 varones y una mujer. En 2016 estaba formado por cinco miembros, todos ellos varones.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

La Sociedad no tiene ningún empleado con una discapacidad igual o superior al 33%.

Los honorarios devengados de auditoría por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, ascienden a 54.000 euros (48.000 euros en 2016).

Los auditores de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 han prestado otros servicios de verificación por importe de 13 y 1 miles de euros respectivamente.

NOTA 24. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017**

1. INTRODUCCIÓN

En el ejercicio 2017 se ha confirmado la tendencia iniciada a finales del 2013, en el que se vislumbró un incipiente cambio de ciclo después de más de seis años de crisis global de la economía y más acentuadamente del sector inmobiliario.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes Compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

2. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO

En relación con la Sociedad y el Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que en origen formaba parte del Convenio de Acreedores, y que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, 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.

- Área Inmobiliaria: durante el ejercicio la compañía ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros, si bien durante el ejercicio 2018 pretende aprovechar la tendencia al alza del mercado inmobiliario español, teniendo como objetivo iniciar la promoción inmobiliaria en España, en mercados maduros y en suelos finalistas que minimicen el riesgo.
- Área Patrimonial: además de los ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, locales y hoteles propios, la compañía ha desinvertido dos hoteles durante este ejercicio, el Hotel Tryp Macarena y el Hotel GIT de Zaragoza lo que le ha permitido conseguir una mejora importante de su patrimonio neto, así como poder dar por cumplido el convenio de la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras
- Área Internacional: actualmente es el área más importante de la compañía y hay que destacar la existencia dos proyectos en Costa Rica (Gran Resort y Finca la Playa) y otro proyecto en Moscú. Respecto al proyecto Gran Resort de Costa Rica no se ha considerado en el Plan de Viabilidad Actualizado el inicio de las inversiones si bien se está buscando activamente financiación para su desarrollo, mientras que para el proyecto La Playa se está trabajando tanto la vía de desarrollo del primer hotel como la vía de desinversión del proyecto. Por otro lado, en marzo de 2018 se han iniciado las labores de comercialización del primer edificio del proyecto



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de Narvskaa (Moscú), estando previsto el comienzo de las obras a finales de año. Adicionalmente, se está trabajando en la incorporación de una cadena hotelera de primer nivel internacional al desarrollo.

En cuanto a las líneas de financiación se sigue contando con la línea de capital y no se descarta incorporar nuevas fuentes de financiación.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad se encuentran en fase de due diligence de una sociedad para la incorporación de la misma al capital de Nyesa, lo que supondría la incorporación de activos inmobiliarios sitios en España. La operación se enmarca en el proceso de búsqueda de socios, inversores y proyectos inmobiliarios que contribuyan a definir y apoyar la estrategia y reforzar el desarrollo del negocio de la Sociedad. En concreto, con la ejecución de la Ampliación de Capital se reforzaría el Área Patrimonial de la Sociedad mediante la incorporación de activos generadores de rentas recurrentes.

La Sociedad no posee autocartera ni ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

En la medida en que la práctica totalidad del pasivo es deuda concursal y, por tanto, no está sujeta al pago de intereses, en la actualidad, la Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura del riesgo financiero financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2018.

El Plan de Viabilidad presentado por la compañía para el 2018 y 2019, preveía como hito imprescindible el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. Por ello, en fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado de 2017, las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. se negocian en el sistema de Interconexión Bursátil del mercado continuo.

Esta circunstancia y la tendencia al alza del mercado inmobiliario español, donde se espera que la demanda de viviendas para el 2018 va a crear hasta al umbral de las 500.000 viviendas, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación, la reducción del stock de viviendas actuales y el fuerte crecimiento de los visados de obra nueva, hace que se pueda ser optimista para el año 2018.

Igualmente el inicio de la comercialización del proyecto de Moscú y necesidad unidades habitables en dicho mercado hace que las perspectivas para la venta de dichos productos sean positivas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

5. **FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO**

Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado judicialmente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, la cual adquirió firmeza en fecha 29 de septiembre de 2014. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

El calendario de pagos previsto en el citado Convenio de Acreedores es el siguiente:

Fecha	Créditos Ordinarios	Créditos Subordinados
	%	%
sep-19	10%	
sep-20	10%	
sep-21	15%	
sep-22	15%	
sep-23	25%	
sep-24	25%	
sep-25		10%
sep-26		10%
sep-27		15%
sep-28		15%
sep-29		25%
sep-30		25%
	100%	100%

Riesgo por la deuda vencida e impagada

A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 19.557 miles de euros, si bien, no se espera salida flujos de caja por las deudas con privilegio especial por importe de 15.575 miles de euros, que en el mejor de los casos tendrán obligación de pago en septiembre del 2019 cuando se inicie el pago de los créditos concursales, una vez se aplique la correspondiente quita.

Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

El futuro del grupo está basado en el plan de viabilidad elaborado por la dirección por lo que el no cumplirlo podría llevar a la sociedad a la sociedad al incumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo por volatilidad del precio de la acción

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión

Como ya se informó en la información publicada con carácter previo al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL 2017 Días	EJERCICIO ANTERIOR 2016 Días
Periodo medio de pago a proveedores	55,38	103,55
Ratio de operaciones pagadas	5,38	6,10
Ratio de operaciones pendientes de pago	184,95	287,22
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	394.861,33	101.009,90
Total Pagos pendientes	-	53.594,97

La Sociedad espera que la vuelta a la cotización de sus acciones le permita obtener, mediante las aportaciones de GEM, la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, los nuevos proyectos y nuevas fuentes de financiación los flujos suficientes para reestablecer el periodo medio de pagos, y situarlo por debajo del máximo legal.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

7. INFORMACIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 116 bis DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2016.

8. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2017, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesavalorescorporacion.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 93 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Madrid, 28 de marzo de 2018
Los Administradores

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Representada por
D. Josu-Miren Garmendia Goicoechea)
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejera

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2017**



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2017	Resultado Explotación Ejercicio 2017	Patrimonio Neto Individual
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	1.000	(220.282)	14.018	6.645	(205.264)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(536)	(1)	(1)	(534)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.890)	(120)	--	(2.006))
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	100,00%	1	(13.735)	(1.866)	(144)	(15.600)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(442)	0	0	0
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	0	0	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2017	Resultado Explotación Ejercicio 2017	Patrimonio Neto Individual
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-16, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	(3.067)	(39)	(39)	530

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2016**



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	27.696	(90.953)	15.450	19.597	(47.807)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.525)	6	6	(21.659)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (4) (A)	No	60,00%	1.899	(17.930)	(808)	42	(16.839)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(6.222)	0	0	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.522)	0	0	(3.222)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	1.000	(220.282)	14.018	6.645	(205.264)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	100	(34.843)	(1.014)	179	(35.757)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	203	(36.791)	14	14	(36.574)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(100.644)	(5.872)	99	(106.513)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)(A)	No	100,00%	3	(6.915)	7	7	(6.905)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(1.982)	52	52	(1.927)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	100,00%	13.709	(26.138)	623	1.375	(11.806)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(535)	(1)	(1)	(533)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.775)	(115)	(1)	(1.887)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	100,00%	1	(13.735)	(1.866)	(144)	(15.600)
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	100,00%	1	0	0	0	1
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(342)	0	0	(100)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	0	0	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (4) Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	41,73%	17.850	(48.233)	0	0	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	49,00%	386	(384)	0	0	2
INBESÒS SUR, S.A. EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. Extinguida	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	40	0	0	43
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
HOSPES NYESA NAVARRA S.L EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.687)	0	0	(4)

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-16, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	(39)	0	0	3.597

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (4) Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados correspondientes
al ejercicio 2017 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas
Anuales emitido por un Auditor Independiente**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017:

Balances Consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios 2017 y
2016
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios
2017 y 2016
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2017 y
2016
Memoria Consolidada del ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un
Auditor Independiente**

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.**:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes** (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1.2, 2.2 y 34.1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la declaración de concurso en el ejercicio 2012 de la Sociedad matriz y algunas de sus sociedades participadas, y donde se menciona la firma de un convenio de acreedores en el ejercicio 2014. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo presentan patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas y el deterioro de su situación financiera, el Grupo presenta al 31 de diciembre de 2017 un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 13.986 miles de euros, y deudas por importe de 19.557 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. Los administradores de la sociedad dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.2 de la memoria, algunas de cuales se han llevado a cabo con anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales. Según se explica en la nota 35 de "hechos posteriores", estas operaciones son, entre otras, el aumento de capital mediante aportación no dineraria de la sociedad Marma, S.A. con un efecto en el patrimonio neto de 58.280 miles de euros, la vuelta a la cotización o el incremento del límite de crédito por parte de alguno de sus accionistas. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará superada la situación de desequilibrio patrimonial en la que está inmerso el Grupo. Consecuentemente, han formulado estas cuentas anuales asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones claves de la auditoría**Respuesta de auditoría**

Valoración de activos: determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y del deterioro de existencias

Los epígrafes de "Inversiones Inmobiliarias" y "Existencias" del estado de situación financiera consolidado adjunto incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2017 de los terrenos y construcciones propiedad del Grupo de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

Las notas 2.8.e) y 2.8.h) de la memoria consolidada describen los criterios de registro y valoración de los mencionados activos. Para la estimación de los valores razonables y los deterioros al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

La comprobación del valor contable de estos activos al 31 de diciembre de 2017 ha sido considerada como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entender y analizar las políticas y procedimientos seguidos por la Dirección de la Sociedad Dominante para los cálculos realizados en la determinación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio, así como de las políticas en el estudio del posible deterioro de las existencias.
- Obtener el informe de tasación elaborado por un experto independiente sobre el valor razonable de estos activos del Grupo.
- Evaluar la competencia e independencia del experto, así como la razonabilidad de las técnicas de valoración utilizadas.
- Involucrar en el equipo del encargo de expertos en valoración para ayudarnos a evaluar las metodologías e hipótesis utilizadas.
- Comprobar la razonabilidad de las rentas utilizadas en las hipótesis de valoración.
- Evaluar la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada.

Cuestiones claves de la auditoría	Respuesta de auditoría
Provisiones corrientes y no corrientes:	
Los epígrafes de “Provisiones” del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto, incluyen los importes estimados por la Dirección de la Sociedad dominante, según el detalle incluido en la nota 12, para hacer frente a determinadas obligaciones del Grupo, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 2.5 y 2.8.n) de la memoria consolidada.	Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:
El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad Dominante, apoyándose en informes y opiniones de asesores y expertos independientes, fundamentalmente en relación a la cuantificación de los costes en que se incurrirán, los plazos en que se liquidarán y la determinación de la tasa de descuento aplicable.	<ul style="list-style-type: none"> - Entender y analizar las políticas y procedimientos seguidos por la Dirección de la Sociedad Dominante para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio. - Obtener y analizar las respuestas de los asesores legales del Grupo, acerca de las contingencias y procesos legales abiertos en las distintas sociedades del Grupo. - Evaluar la razonabilidad de la metodología, los cálculos e hipótesis empleadas y su consistencia con respecto al ejercicio anterior y con nuestra comprensión de las obligaciones contraídas. - Evaluar la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad Dominante en la memoria consolidada, en relación con estas provisiones.
El análisis de estas provisiones al 31 de diciembre de 2017 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas. Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 25 de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, es decir para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de Cuentas

26 de abril de 2018



BDO AUDITORES, S.L.P.

2018 N.ºm. 01/10/10668
96,00 EUR

SELO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente de Cuentas Anuales
Consolidadas

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio 2017 junto con el Informe de Auditoría independiente de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2017

Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Memoria a los Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales 31 de diciembre de
2017**

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2017	31.12.2016
I. Inmovilizado material	5	4.768,18	3.644.782,45
II. Inversiones inmobiliarias	6	832.000,07	42.934.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	7	34.626,54	67.401,36
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	108,94	108,94
IX. Otros activos no corrientes	26.1	-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		871.503,73	46.646.292,82
II, Existencias	9	75.529.310,90	78.213.300,56
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	92.110,49	25.828,24
III. Otros activos financieros corrientes	7	15.142,15	1.894,94
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	17.314,90	14.850,96
V. Otros activos corrientes	10	27.031,24	18.911,90
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	1.677.740,22	749.379,40
Subtotal activos corrientes		77.358.650,90	79.024.166,01
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		77.358.650,90	79.024.166,01
TOTAL ACTIVO (A+B)		78.230.154,63	125.670.458,83

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	31.12.2017	31.12.2016
I. Capital	11.1	14.979.202,23	14.317.437,52
II. Prima de Emisión	11.2	19.671.733,59	12.833.498,29
III. Reservas	11.3	(82.069.384,80)	(91.739.594,67)
IV. Ganancias acumuladas	11.3	31.883.467,89	24.316.905,15
1. De ejercicios anteriores		14.951.186,46	-
2. Del ejercicio		16.938.281,43	24.316.905,15
V. Menos: Valores propios		-	-
VII. Otros ajustes por valoración	11.5	1.542.949,23	6.692.874,65
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(13.986.031,86)	(33.578.879,06)
X. Intereses minoritarios	11.6	-	-
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(13.986.031,86)	(33.578.879,06)
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	13	18.465.646,69	55.210.043,96
III. Otros pasivos financieros	7	25.879.637,70	24.937.180,03
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	-	-
V. Provisiones	12	9.629.221,42	9.004.149,04
VI. Otros pasivos no corrientes	15	1.008.603,47	1.409.648,75
D) PASIVOS NO CORRIENTES		54.983.109,28	90.561.021,78
I. Derivados Pasivos	13	-	-
III. Deudas con entidades de crédito	13	15.575.734,01	15.616.581,47
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	1.811.616,26	2.259.201,02
V. Otros pasivos financieros	7	4.989.235,14	34.586.028,36
VII. Provisiones	12	10.205.891,19	11.122.647,95
VIII. Otros pasivos corrientes	15	4.650.599,61	5.103.857,31
Subtotal pasivos corrientes		37.233.076,21	68.688.316,11
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
E) PASIVOS CORRIENTES		37.233.076,21	68.688.316,11
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		78.230.153,63	125.670.458,83

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2017	31.12.2016
+ Importe neto de la cifra de negocio	17	676.523,24	2.354.964,02
+/- Otros ingresos de la explotación	17	1.037.122,44	135.222,84
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		1.713.645,68	2.490.186,86
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso		-	-
- Aprovisionamientos	19	-	-
- Gastos de personal	20	(931.685,98)	(900.037,35)
+/- Otros gastos de explotación	22	(2.693.128,02)	(922.573,45)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(3.014,27)	(3.005,58)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	1.206.354,54	170.000,00
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16	-	8.510.000,00
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas		(632.698,13)	
+/- Otros resultados	16	2.323.866,53	279.862,25
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(730.305,33)	7.134.245,87
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		983.340,35	9.624.432,73
+ Ingresos financieros	24 y 25	21.300.168,71	19.419.495,15
- Gastos financieros	24 y 25	(5.666.394,03)	(4.965.343,65)
+/- Diferencias de cambio	24 y 25	(30.036,54)	13.320,92
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24 y 25	358.044,06	225.000,00
= RESULTADO FINANCIERO		15.961.782,20	14.692.472,42
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.945.122,55	24.316.905,15
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	(6.841,12)	-
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		16.938.281,43	24.316.905,15
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		16.938.281,43	24.316.905,15
+/- Intereses minoritarios	11.7	-	-
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		16.938.281,43	24.316.905,15

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		16.938.281,43	24.316.905,15
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		(5.149.925,42)	1.040.214,85
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles		-	-
2. Por valoración de instrumentos financieros		-	-
3. Por coberturas de flujos de efectivos		-	-
4. Diferencias de conversión		(5.149.925,42)	1.040.214,85
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:		-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		11.788.356,01	25.357.120,00
a) Atribuidos a la sociedad dominante		11.788.356,01	25.357.120,00
b) Atribuidos a intereses minoritarios		-	-

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					
Fondos Propios					
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Nota 11.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 11.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	(91.974.693,07)	5.652.659,78	(59.171.097,48)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	24.316.905,15	1.040.214,85	25.357.120,00
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	235.098,61	-	235.098,61
Otras variaciones	-	-	235.098,61	-	235.098,61
Saldo a 31 de diciembre de 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(67.422.689,31)	6.692.874,63	(33.578.878,87)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	16.938.281,27	(5.149.925,40)	11.782.356,03
II. Operaciones con socios y propietarios	661.764,71	6.838.235,30	-	-	7.500.000,01
Aumentos / (Reducciones) de capital	661.764,71	6.838.235,30	-	-	7.500.000,01
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	304.491,13	-	304.491,13
Otras variaciones	-	-	304.491,13	-	304.491,13
Saldo a 31 de diciembre de 2017	14.979.202,23	19.671.733,59	(50.179.916,91)	1.542.949,23	(13.986.031,86)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en euros)

	NOTAS	2017	2016
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		16.945.122,55	24.316.905,15
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	3.014,27	3.005,58
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		(1.206.354,54)	(170.000,00)
Ingresos financieros (-)	24 y 25	(21.300.168,71)	(19.419.495,15)
Gastos financieros (+)	24 y 25	5.666.394,03	4.965.343,49
Aplicación provisiones	12	-	(116.938,17)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12 y 24	(779.854,35)	(13.320,56)
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	-	(8.510.000,00)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	24	-	(225.000,00)
Otras partidas no monetarias		(160.904,82)	1.307.913,81
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(6.841,12)	-
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	1.178.390,72	(2.461.271,93)
Cuentas por cobrar	7 y 10	(90.112,74)	101.717,72
Otros activos corrientes	15	-	828.846,04
Cuentas por pagar	15	(568.540,66)	(219.780,17)
Otros pasivos corrientes	16	(1.883.418,63)	(611.805,41)
Otros activos y pasivos no corrientes		(595.422,39)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(2.798.696,38)	(223.879,60)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversiones Inmobiliarias	6	-	-
Activos financieros	7	-	-
Desinversiones (+):			
Inversiones Inmobiliarias	6	9.243.718,52	175.000,00
Activos financieros	7	30.878,46	225.000,00
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		9.274.596,98	400.000,00
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(2.713.455,77)	(2.978.286,57)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas con entidades de crédito	13	(2.834.083,82)	3.128.954,90
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(5.547.539,59)	150.668,33
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		928.361,01	326.788,73
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	749.379,40	422.590,49
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.677.740,22	749.379,40

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 112 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad Dominante Legal*” o la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se encuentra en la calle Orense número 18, 3ªA de Madrid.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios.
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. En fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal.

En fecha 10 de noviembre de 2016, Nyesa Valores Corporación, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. Tras el cumplimiento de todos los requisitos de información exigidos por la CNMV, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV adoptó el acuerdo de levantamiento de la suspensión de cotización de las acciones con efectos de las 08:30 horas del día 22 de enero de 2018.

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica promulgada de la CNMV.

1.2) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, acordando el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos que había generado el Grupo en su momento.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebrase transcurridos 18 meses desde la firmeza de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

En el caso de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., tras el pago de la totalidad de sus créditos concursales, en fecha 3 de julio de 2017 se presentó en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza solicitud de declaración judicial del cumplimiento del convenio de acreedores. En fecha 13 de septiembre de 2017 el citado Juzgado emitió un auto declarando íntegramente cumplido el convenio de acreedores, y posteriormente, mediante auto de 20 de noviembre de 2017 se ha declarado la conclusión del concurso de esta sociedad filial.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1) Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2017 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día 28 de marzo de 2018.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y sus posteriores modificaciones.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.8) (*"Normas de Valoración"*).
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en su Grupo. No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2017 difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa nacional), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para convertir los Estados Financieros P.G.C. o los de aplicación en el país correspondiente a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea. Esta homogeneización no tiene ningún reflejo en los registros contables de las sociedades del Grupo.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2017. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y los estados financieros de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin cambios significativos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo y, en caso de redondeo, todos los valores se redondean al euro más cercano excepto que se indique otra cosa.

2.2) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2017 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Cabe destacar, que al cierre del ejercicio 2017, el patrimonio neto de la sociedad dominante, Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, de acuerdo a como establece la jurisprudencia de Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...]. Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2 LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación del convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación(art. 142.2 LC)”* no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante a lo anterior, en fecha 16 de enero de 2018, ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., al amparo de las decisiones aprobadas por la Junta General de Accionistas de 27 de julio de 2017. La citada ampliación de capital ha supuesto aumentar el capital social por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y con una prima de emisión de 43.710.451,47 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 de acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, que ha supuesto un incremento patrimonial de más 46 millones de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Esta ampliación de capital trae causa en el contrato de inversión con los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso NAI Becar y los accionistas de la Sociedad Dominante, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que implica su participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios situados sobre un terreno de más de 30.000 m² de superficie en Moscú (Proyecto Narvskaja). La valoración de la participación de la Sociedad en este Proyecto Narvskaja asciende a 58.209 miles de euros. A las fechas de formulación de las presentes cuentas anuales adjuntas se ha iniciado el proyecto de comercialización de la primera fase.

El plan de rehabilitación proyectado conlleva la transformación del citado complejo de edificios, actualmente con uso de oficinas, en un complejo de apartamentos tipo “loft”, conformando un conjunto arquitectónico único de estilo londinense. Los edificios conformarán un recinto vigilado, con numerosos espacios comunes, zonas infantiles, jardines acogedores y espaciosos patios.

Asimismo, en fecha 19 de marzo de 2018 fue inscrita una ampliación de capital mediante aportación dineraria, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros.

En definitiva, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, el Patrimonio Neto del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Consecuentemente, las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que el Grupo está fuera de la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera general de los mercados

En la actualidad, la evolución del mercado financiero se encuentra en una clara fase de recuperación, destacamos la fortaleza de los mercados durante los últimos años, en el cual estamos viendo fuertes previsiones de crecimiento del PIB de las principales economías, aumentando sus previsiones para los próximos años, y a su vez, manteniendo una inflación controlada en torno al 2%. No obstante, la crisis del mercado financiero iniciada en 2008 no ha reflejado la misma evolución sobre las condiciones de financiación, siendo la capacidad para obtener financiación externa en los mercados una de las mayores complicaciones en la que se encuentra inmerso el Grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, empieza a divisar los primeros signos de recuperación económica y el hecho de que los precios todavía estén lejos de los valores alcanzados en el periodo previo a la crisis deja margen mejora. Por otro lado, hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios afectando a la capacidad de absorción del propio mercado.

Como consecuencia de estas expectativas, los resultados de estos dos últimos años acumulados y los diferentes acuerdos alcanzados por la Junta General de Accionista, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante asciende a 13.986 miles de euros negativos frente a los 33.579 miles de euros negativos del ejercicio anterior, su fondo de maniobra asciende a 40.126 miles de euros frente a los 10.336 miles de euros del ejercicio pasado. La situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2017 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016. Por otro lado, la deuda vencida y exigible del Grupo no ha sufrido variaciones significativas, pasando de 19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 a 19.557 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

El plan de pagos incluido en el Convenio de aprobado en sentencia judicial de 14 de julio de 2014, se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía que también forma parte del Convenio de Acreedores. Si este plan de negocio no llegara a cumplirse, podría provocar el incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad. A este respecto, cabe destacar que el primer pago de créditos concursales está previsto para el mes de septiembre de 2019.

Por otro lado, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa. En consecuencia, resulta necesario la negociación de acuerdos singulares con estas deudas a los efectos de acompasar su pago con el Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. A este respecto, la Sociedad no mantiene provisionada cantidad alguna para cubrir las posibles contingencias que puedan derivarse de este incumpliendo a la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa, existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 129 miles de euros.

Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales.

Factores mitigantes de la duda

- a. La vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad el pasado 22 de enero de 2018.
- b. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- c. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- d. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo.
- e. La potenciación de los proyectos internacionales en diferentes mercados emergentes, para reducir el riesgo del mercado español. A este respecto, en fecha 16 de enero de 2018 ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria que ha supuesto la incorporación al Grupo de acciones representativas del 98,12% del capital social de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A.. Marma es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un hotel, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros, habiéndose iniciado, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, la comercialización de la primera fase.
- f. Operaciones de venta de activos inmobiliarios por venta a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- g. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento excepto para los proyectos



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

incorporados en cartera.

- h. Vigencia del contrato de línea de capital suscrito con el fondo internacional GEM, en virtud del cual la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.

Consecuentemente, las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba.

2.3) Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

En el inicio del ejercicio de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones de las NIIF y de las interpretaciones de las mismas, (en adelante, "CINIIF"), que no han tenido un impacto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2017 son las siguientes:

"Gravámenes"	CINIIF 21
"Estado de flujos de efectivo"	NIC 7 (Modificación)
"Aclaración de los principios establecidos en el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas"	NIC 12 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013	NIIF 3 (Modificación) y NIIF 13 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	NIIF 12 (Modificación)

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han entrado en vigor en el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2017:

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 31 de diciembre de 2017. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo no ha



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

procedido todavía a introducirlas por estar analizándose en la actualidad los efectos a los que darán lugar, aunque no se espera un impacto relevante de las mismas.

"Contribuciones de empleados a planes de pensiones"	NIC 19 (Modificación)
"Instrumentos financieros"	NIIF 9
"Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"	NIIF 15
"Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"	NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación)
"Contratos de seguro"	NIIF 17
"Transacciones y anticipos en moneda extranjera"	CINIIF 22
"Aclaración de transferencias de propiedades de inversión"	NIC 40 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016"	NIIF 1 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012"	NIIF 2 (Modificación), NIIF 3 (Modificación), NIIF 8 (Modificación), NIIF 13 (Modificación), NIC 16 (Modificación), NIC 24 (Modificación) y NIC 38 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014"	NIIF 5 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 34 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017"	NIIF 3 (Modificación), NIIF 11 (Modificación), NIC 12 (Modificación) y NIC 23 (Modificación)
"Arrendamientos"	NIIF 16
"Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"	NIIF 11 (Modificación)
"Tratamiento contable de la incertidumbre del impuesto sobre las ganancias"	CINIIF 23
"Contratos de seguro"	NIIF 17

Impacto de la NIIF 9 en las cuentas anuales

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha venido analizando esta nueva norma y las implicaciones que tendrá en 2018 tanto en la clasificación de las carteras como en los modelos de valoración de los instrumentos financieros y, especialmente, en los modelos de cálculo del deterioro de los activos financieros mediante modelos de pérdida esperada. En 2017, el Grupo va a seguir trabajando en las definiciones de las políticas contables y la implantación de la norma que tiene implicaciones tanto en las Cuentas Anuales Consolidadas como en la operativa (admisión y seguimiento de riesgos, cambios en los sistemas, métricas de gestión, etc.) y, por último, en los modelos de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas. A la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas, y analizando el tipo de activos que mantiene la compañía actualmente (créditos comerciales), no se espera un impacto significativo sobre las cifras actualmente presentadas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Impacto de la NIIF 15 en las cuentas anuales

Se aplicará a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada. El Grupo actualmente no tiene contratos con clientes ni un volumen de operaciones relevante ni significativo, por lo que no se espera un impacto sobre las cifras actualmente presentadas.

Impacto de la NIIF 16 en las cuentas anuales

Esta norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, aunque se permite su aplicación anticipada si se aplica también la NIIF 15. Las modificaciones sobre la Norma actual, afectan especialmente al arrendatario, no existiendo grandes diferencias en la contabilidad del arrendador frente a la NIC 17 actual. El Grupo, no es arrendatario de ningún contrato significativo, por lo que no existe un efecto significativo sobre las cifras actuales.

2.4) Gestión del Capital

La Dirección Financiera de la Sociedad considera varios argumentos, que son ratificados posteriormente por el Consejo de Administración, para la determinación de la estructura de capital del Grupo.

El primero, la consideración del Coste de Capital en cada momento, de forma que nos aproximemos a una combinación que optimice el mismo. Para ello, el seguimiento de los mercados financieros y la actualización de la metodología estándar en la industria para su cálculo (WACC), son los parámetros que se toman en consideración para su determinación. El segundo, un ratio de apalancamiento que nos permita obtener y mantener la calificación crediticia deseada en el medio plazo y con la que el Grupo pueda compatibilizar el potencial de generación de caja con los usos alternativos que puedan presentarse en cada momento.

Estos argumentos anteriormente se completan con otras consideraciones específicas que se tienen en cuenta a la hora de determinar la estructura financiera del Grupo, tales como el riesgo país en su acepción amplia, la eficiencia fiscal o la volatilidad en la generación de la caja.

2.5) Juicios y estimaciones contables significativas

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por su Consejo de Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio.
3. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
6. La determinación de las provisiones (Véase Notas 2.8.m, 12 y 31).
7. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible.
8. En la Nota 31 se detalla que sociedades del Grupo tuvieron conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión (véase Nota 12).
9. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevén en el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un Experto Independiente mediante informe de fecha 4 de julio de 2017.
10. El Grupo ha estimado el posible efecto que tendría sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas el proceso consecuencia del referéndum de Reino Unido (Brexit) concluyendo que dada su actual actividad, éste no sería significativo, ni en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.
11. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.2.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente Estado de Resultado Global Consolidado.

Asimismo, en relación con los juicios y estimaciones contables críticas, se han aplicado los mismos criterios indicados en la Nota 2.1) de las notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2016, salvo para lo comentado en el Nota 2.4) anterior, sin que haya ninguna modificación que tenga efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

2.6) Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,48%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior. Se considera que corresponde a un nivel 2 puesto que dicha tasa de descuento se obtuvo en base a datos del mercado observables en los que se tenían en cuenta factores financieros, no financieros y de mercado, comparándose además con tasas de casos equiparables.

En cuanto al nivel de jerarquía utilizado en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por los expertos independientes SAVILLS y GESVALT, también corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto a la utilizada en el ejercicio precedente.

2.7) Principios de Consolidación

➤ Entidades dependientes

Se consideran “*Entidades dependientes*” aquellas sobre las que la Sociedad está expuesta a, o tiene derecho sobre, los retornos variables procedentes de su involucración en la participada y además, tiene la potestad de influir en dichos retornos mediante el ejercicio de su poder sobre la participada. Conforme a la NIIF 10 un inversor controla una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- (a) poder sobre la participada.
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados financieros anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a los estados financieros anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la NIIF 3, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio o como mayor valor del activo, si esta diferencia es atribuible a algún activo o grupo de activos. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses minoritarios se imputa a la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Resultado Global Consolidado y, en su caso, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2017 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades, que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades dependientes, o en su caso exclusiones.

➤ Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% e inferior al 50% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se consolidan por el método de la participación, valorándose por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2017 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2.8) Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, su amortización se realiza en un periodo no superior a 5 años.

Las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe “*Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado*” del Estado de Resultado Global Consolidado. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

b) Inmovilizado material

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo, en su caso, se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos comienzan a usarse para lo que fueron concebidos.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Edificios y otras construcciones	2-4%	25-50 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	25%	4 años
Otro inmovilizado material	10%	10 años

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, si fuese de aplicación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

c) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

d) Permutas de activos

Se entiende por “*permuta de activos*” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.

e) Inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo para distinguir las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) de las propiedades ocupadas por su dueño (inmovilizado material) y de las propiedades para vender en el curso normal de sus actividades (existencias) utiliza básicamente los criterios de destino más probable del activo y de transferencia del riesgo. Se realiza un análisis pormenorizado de cada uno de los activos, teniendo en cuenta cuál será su destino futuro más probable (obtener rentas, construirlo y esperar plusvalías en su transmisión, explotarlo directamente a través de un negocio en el mismo o simplemente enajenarlo en el curso normal de las operaciones) y a la vez se evalúan los riesgos asociados a la gestión del activo para discernir especialmente entre los inmuebles de inversión y las propiedades ocupadas por su dueño (por ejemplo la explotación directa de un hotel o por el contrario la suscripción de un contrato arrendamiento de negocio a una cadena hotelera). Una vez realizado este análisis, se procede al registro de cada activo en su correspondiente clasificación contable (inversiones inmobiliarias, inmovilizado o existencias), pudiendo en su caso, realizar transferencias de activos de grupos a otros, si se evidenciara un cambio en el uso de los mismos, de acuerdo a la NIC 40.

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia en la zona y en la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El experto independiente (SAVILLS apoyándose en Gesvalt para la valoración de los terrenos de Costa Rica) ha emitido su informe de tasación y valoración de los activos del Grupo para los ejercicios 2017 y 2016, en fechas de 15 de marzo de 2018 y 27 de marzo de 2017, respectivamente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que se utilizan en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 y 2016 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados, así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados. Véase Nota 6.

Los beneficios o las pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que surgen.

f) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio

En la fecha de cada estado de situación financiera, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable inmediatamente y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Las pruebas de deterioro para el inmovilizado material se realizaron a 31 de diciembre del 2016 en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS. A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no mantiene inmovilizado material de carácter inmobiliario

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2016 fue, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado han sido calculados aplicando a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Para aquellos activos incluidos en este epígrafe que no generan rentas (suelo terciario clasificado como en curso), los métodos de valoración han sido, básicamente, el de residual estático y de descuento de flujos según las rentas previsibles.

g) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos arrendados en el Estado de Situación Financiera Consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

propio.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus Estados de Resultados Globales.

h) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

- Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspasa a “Promociones en curso” en el momento de comienzo de las obras.
- Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta “Promociones en curso” a la cuenta “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2017 y 2016, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “*método residual dinámico*” y el “*método de comparación*”. El “*método residual dinámico*”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtienen unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en los plazos que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre. Véase Nota 9.

i) Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, en cinco categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: se registran inicialmente por su valor razonable y luego por el coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas a cobrar. Su origen puede ser por operaciones comerciales o por otras causas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en el Estado de Resultado Global Consolidado.
- Inversiones disponibles para la venta y los Activos mantenidos para negociar: se valoran a valor razonable, registrándose los cambios de valor en el resultado global consolidado.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar originados por la Sociedad se valoran a su “*coste amortizado*” reconociendo en el Estado de Resultado Global Consolidado los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo (TIR). Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

j) Clasificación entre corriente y no corriente

En el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento, realización o cancelación superior a dicho período.

Las “Existencias” de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes, aun cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo. Así mismo, se clasifican también como corrientes las deudas asociadas a las mismas, o cualesquiera deudas relacionadas con cualquier otro activo clasificado como corriente en el Estado de Situación Financiera.

Cuando existan condiciones que posibilitan al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

k) Patrimonio neto y pasivo financiero

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Débitos y partidas a pagar, se valoran de acuerdo con su coste amortizado empleando para ello el tipo de interés efectivo.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Estado de Resultado Global Consolidado, se valorarían a su valor razonable cuando estén comprendidos dentro de lo establecido en los párrafos 9 y 11.a de la NIC 39.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

l) Pasivos financieros

- *Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en el Estado de Resultado Global Consolidado utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

- *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

Las actividades del Grupo le exponen fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés.

- *Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses (si no se contempla así en el contrato) y se registran a su valor nominal salvo que sean con vencimiento superior a doce meses que se registran al coste amortizado calculando los intereses implícitos al tipo de interés del mercado.

m) Provisiones

A fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del Estado de situación financiera surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase Nota 12). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación, que pudieran tener que afrontarse en el futuro. A continuación se muestran los criterios generales aplicados para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas (*salvo para los casos en los que la Administración Concursal de NYESA calificó estas contingencias como créditos ordinarios y/o subordinados (y no contingentes) para los que la provisión efectuada ascendió a la totalidad del crédito consignado, y una vez adecuados dichos importes a los saldos proporcionados por la Administración Concursal procedieron a ser ajustados de acuerdo a las condiciones del convenio, es decir, quita y espera de acuerdo a como se explica en la Nota 1.2), y que fueron los siguientes:*

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a registrar una provisión por el 100% del importe garantizado.
- b) En caso de tratarse de operaciones de afianzamiento, en las cuales, además del mismo hubiera garantías hipotecarias o prendarias tomadas con activos de las propias sociedades excluidas de perímetro, se estimaba de acuerdo a un hipotético proceso de ejecución hipotecaria ordinario, el 60% del valor de venta extrajudicial fijado para el caso de ejecución y al que se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de éste segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.
- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el anterior, pero en este caso los activos serían propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Siendo así, se procedía a realizar los mismos cálculos que para el caso b), pero la provisión coincidiría con el valor contable del activo registrado en el perímetro de consolidación.

En caso de existir algún acuerdo entre las partes pendiente de materialización, se ha reevaluado la necesidad de registrar la dotación o el exceso de provisión de acuerdo a esta nueva información.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales Consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37 (Véase Nota 31).

- *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- *Provisiones para costes de garantías*

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

- *Provisiones para avales y afianzamientos ante terceros*

Las provisiones para avales y afianzamientos ante terceros, se reconocen en el momento en que se conoce o bien la comunicación de ejecución del aval o bien el impago del préstamo afianzado, en su caso, y según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Global Consolidado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. La única operación que ha sido reconocida en el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado y no en el Estado de Resultado Global Consolidado en 2017 y 2016, han sido las diferencias de conversión de los Estados Financieros de las sociedades de Costa Rica.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes cobrados o a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean recibidos por el Grupo y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento se aplican para reconocer los ingresos:

- **Venta de bienes:** El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

como “Anticipos de clientes” en el pasivo del Estado de Situación Financiera Consolidado. En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la transmisión al adquirente del pleno dominio de los mismos.

- Prestación de servicios: los ingresos por servicios prestados se registran en el Estado de Resultado Global de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera.
- Ingresos por intereses: el ingreso se reconoce según se devenga el interés (usando el método del interés efectivo, que es la tasa que exactamente descuenta las entradas de efectivo estimadas futuras durante la vida esperada del instrumento financiero al valor en libros neto del activo financiero).
- Dividendos: el ingreso se reconoce cuando se establece el derecho de los accionistas a recibirlo.
- Ingresos por arrendamiento: el ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

o) Compensaciones de saldos

Solo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su importe neto los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

p) Impuesto sobre beneficios, activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, aunque con carácter general no suelen activarse. En relación con este punto véase [Nota 26](#).

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

q) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. A 31 de diciembre de 2017, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no recoge provisión alguna en este concepto salvo las mencionadas en la [Nota 12](#).

r) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, y las transacciones realizadas con las mismas se muestran en la [Nota 28](#).

s) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se ha calculado como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder del Grupo.

El beneficio diluido se calcula de la misma forma que el beneficio por acción, pero incluyendo el número de acciones de la Sociedad en poder del Grupo. Véase [Nota 27](#).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

t) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “*moneda extranjera*” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada Estado de Situación Financiera Consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en dicha fecha. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al Estado de Resultado Global Consolidada.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable, y estén denominados en monedas extranjeras, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ajustó el valor razonable, cuyo importe se reconoce directamente en el patrimonio neto.

En la consolidación, los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero del Grupo se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del Estado de Situación Financiera. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período, a menos que éstos fluctúen de forma significativa. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

u) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo (tres meses) de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo de los ejercicios 2016 y 2017, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y/o disminuciones en la estructura del Grupo:

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2016 y 2017, no se produjeron incorporaciones al perímetro de consolidación.

b) Cambios en los porcentajes de control

Durante los ejercicios 2016 y 2017, no se produjeron cambios en los porcentajes de control.

c) Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

El ejercicio social de todas las sociedades pertenecientes al Grupo coincide con el año natural, salvo en el caso de las sociedades domiciliadas en Costa Rica, cuyo ejercicio social es desde el 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año. Los estados financieros relativos a estas sociedades y utilizados a efectos de la consolidación han sido los cerrados a 31 de diciembre de 2017, no teniendo que practicar ningún ajuste o transacción significativa.

Únicamente la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante del Grupo) realiza auditoría obligatoria de sus cuentas anuales. Para el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se realizan los procedimientos de auditoría que se han considerados necesarios en el contexto de la auditoría del grupo.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

- Sociedad Matriz: La sociedad dominante legal y económica a 31 de diciembre de 2017 es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., cuya actividad principal es la “*gestión de empresas y negocios*” principalmente.
- Sociedades Dependientes: en el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicados en la Nota 2.7)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS								Resultado Ejercicio 2017	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas			
NYSEA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100%	3	(536)	(1)	(1)	(534)
NYSEA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	100%	3	(1.890)	(120)	-	(2.007)
NYSEA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(2)	No	100%	1	(9.948)	(7.730)	(130)	(17.677)

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(2) Participada a través de NYESA GENÉRICA, S.L.U.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- Entidades Asociadas: en el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-16, CIFRAS EN MILES DE EUROS						
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El valor de la inversión de la cartera de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es de cero euros, puesto que dados los acuerdos existentes entre los accionistas de las compañías, el Grupo no va a recuperar la inversión aportada inicialmente, por lo que el método de participación aparece como cero en el Estado de Situación Financiera (Véase Nota 8.1).

d) Sociedades excluidas del perímetro de consolidación

- Sociedades sin actividad: el cuadro siguiente detalla las sociedades dependientes que, dada su inactividad, no han sido incluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

SOCIEDADES DEPENDIENTES NO INCLUIDAS a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2017	Patrimonio Neto Individual
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría Tratamiento	(1)	No	100%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Maq,	(1)	No	74%		Información no disponible, si bien sociedad inactiva			
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%		Información no disponible, si bien sociedad inactiva			
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%	3	-	-	-	3
MULTISADO-CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%		Información no disponible, si bien sociedad inactiva			
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100%	260	(589)	-	-	(329)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100%	1	-	-	-	1

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(2) Participada a través de NYESA COSTA RICA, S.A.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Durante el ejercicio 2016 se registró contablemente la baja de ciertas participaciones totalmente deterioradas en empresas del Grupo extinguidas o en liquidación al concluirse, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, que su deterioro es irreversible y definitivo. A este respecto, se incluye a continuación un detalle de las magnitudes de esas sociedades:

Sociedad	Situación	Activos Realizables (**)	Pasivos Exigibles (**)	Créditos contra la masa (***)	Tesorería (***)
Asesores Energéticos S.L.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Constructora Inbesós S.A.U.	En Liquidación	2.908,25	674.556,74	-	10.321,00
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U.	En Liquidación	26.269.286,83	71.134.429,83	1.112.557,00	346.061,00
Hospes Nyesa Navarra S.L.	En Liquidación (****)	-	-	-	-
Jardí Residencial La Garriga S.L.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U.	En Liquidación	20.594.392,66	75.103.660,63	623.046,00	149.053,54
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U.	En Liquidación	53,71	1.639.470,73	640.337,00	42.458,35
Nyesa Costa S.L.U.	En Liquidación	9.943.307,37	16.499.644,56	296.456,00	11.121,77
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U.	En Liquidación	24.174.951,35	21.934.403,80	848.169,00	42.358,87
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U.	En Liquidación (****)	52.670,35	3.412.707,53	140.222,90	3.851,74
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	En Liquidación	7.182.830,24	105.052.211,53	379.469,00	2.472.017,18
Promociones Industriales y Financieras S.A.U.	En Liquidación (****)	18.784,82	133.218,31	83.926,00	-
Raurich Condal S.L.	En Liquidación	511.225,31	16.091.836,83	259.606,00	45.010,00
Residencial Vilalba Golf S.L.U.	Extinguida (*)	-	-	-	-
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.A.	Extinguida (*)	-	-	-	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(*) Sociedades extinguidas a 31/12/2016 sin cuota de liquidación alguna a favor de los socios

El Grupo mantiene su política respecto al deterioro de los activos financieros disponibles para la venta de sociedades excluidas del perímetro de consolidación. En consecuencia, no se realiza provisión por los excesos que sobre el coste de adquisición puedan darse como consecuencia del deterioro patrimonial de las mismas.

Por otro lado, el Grupo sí ha reconocido parte del impacto que las sociedades concursadas excluidas del grupo consolidable han tenido en el mismo, mediante el registro de provisiones por posibles futuros pasivos financieros sobre los que se garantizaba a dichas sociedades.

e) Perímetro de consolidación 31 de diciembre de 2017

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017:

Denominación	Domicilio	% participación directa	% participación indirecta	Método de consolidación	Actividad principal en la Actualidad	Auditor
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Madrid			Integración Global	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.
NYSEA EXPANSIÓN, S.L.U.	Madrid	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYSEA GENERICA S.L.	Madrid	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYSEA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica		100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	50%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a
ASTRA, S.A.	Andorra	25%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a

Durante el ejercicio 2017 se han excluido perímetro de consolidación a las sociedades Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. y Lengua Persa Clásica, S.R.L. como consecuencia de su extinción.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles se muestran a continuación:

	Saldo al 01.01.2017	Saldo al 31.12.2017
Aplicaciones informáticas	98.057,25	98.057,25
Total Coste	98.057,25	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	(2.838,89)
Valor neto	-	-

	Saldo al 01/01/2016	Saldo al 31/12/2016
Aplicaciones informáticas	98.057,25	98.057,25
Total Coste	98.057,25	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	(2.838,89)
Valor neto	-	-

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

No se han producido ni en 2017 ni en 2016 cargos en el Estado de Resultado Global Consolidado en concepto de “Dotación a la amortización” o “Deterioro” del Inmovilizado Intangible.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados ascendía a 98 miles de euros al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Saldo al 01.01.2017	Adiciones	Euros		Saldo al 31.12.2017
			Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	-	-	-	329.901,25
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	(4.200.422,87)	-
Total Coste	4.541.257,28	-	-	(4.200.422,87)	340.834,41
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(279.981,70)	(3.014,27)	-	-	(282.995,97)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	-	-	(3.845,76)
Total amortización	(283.827,46)	(3.014,27)	-	-	(286.841,73)
Deterioros	(612.647,38)	-	-	563.422,87	(49.224,51)
Valor neto	3.644.782,45	(3.014,27)	-	(3.637.000,00)	4.768,18

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Euros		Saldo al 31/12/2016
			Retiros	Traspasos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	645.448,05	-	(327.232,25)	11.685,45	329.901,25
Otro inmovilizado	36.858,48	-	(14.239,87)	(11.685,45)	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	-	4.200.422,87
Total Coste	4.882.729,40	-	(341.472,12)	-	4.541.257,28
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(527.614,74)	(3.005,59)	251.842,90	(1.204,27)	(279.981,70)
Otro inmovilizado	(9.457,15)	-	4.407,12	1.204,27	(3.845,76)
Total amortización	(537.071,89)	(3.005,59)	256.250,02	-	(283.827,46)
Deterioros	(687.869,48)	(10.000,00)	85.222,10	-	(612.647,38)
Valor neto	3.657.788,04	(13.005,59)	-	-	3.644.782,45

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

A 31 de diciembre de 2017 no existen activos en este epígrafe que se encuentren como garantía de pasivos.

A 31 de diciembre de 2016 la práctica totalidad de los activos que componían este epígrafe se encontraban hipotecados como garantía de pasivos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2017 y 2016, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Los traspasos registrados en 2017 corresponden a la reclasificación a “Existencias” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación (ver Nota 9).
- Los retiros producidos en 2016 se correspondían al mobiliario ubicado en el inmueble vendido de Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Véase Nota 6). Los citados activos cuyo coste aproximado era de 341 miles de euros, se encontraban totalmente amortizados o deteriorados, generando un beneficio para el Grupo de 170 miles de euros.
- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2017 y 2016 de 3 miles de euros, respectivamente.
- El Grupo realizó pruebas de deterioro mediante la valoración de sus activos por un experto independiente (Nota 2.9.b y f) al cierre del 2017 y 2016, contabilizándose las correspondientes “Pérdidas por deterioro” si el valor razonable era menor que el coste neto del activo. En el ejercicio 2017 no se registraron movimientos. Durante el ejercicio 2016 se registraron 10 miles de euros, correspondiente a un suelo terciario de la provincia de Barcelona.

La Sociedad realizó pruebas de deterioro de sus inversiones en inmovilizado mediante la valoración de sus activos realizada por los expertos independientes (SAVILLS y GESVALT) a 31 de diciembre de 2016. El método utilizado para la valoración de los activos incluidos en este epígrafe ha sido la metodología del descuento de flujos de caja.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2017 y 2016.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2017 asciende a 287 miles de euros (328 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No existen, a cierre de los ejercicios 2017 y 2016 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

2017	Euros		Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2017
	Saldo al 01.01.2017	Retiros		
Total coste	50.063.953,75	(48.988.415,53)	--	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(7.129.953,68)	6.858.415,53	28.000,00	(243.538,15)
Valor neto	42.934.000,07	(42.130.000,00)	-	832.000,07

2016	Euros		Variación Valor Razonable	Saldo al 31/12/2016
	Saldo al 01/01/2016	Retiros		
Total coste	52.648.884,41	(2.584.930,66)	-	50.063.953,75
Ajuste a valor razonable	(16.929.884,34)	1.284.930,66	8.515.000,00	(7.129.953,68)
Valor neto	35.719.000,07	(1.300.000,00)	8.515.000,00	42.934.000,07

La baja registrada en el ejercicio 2017 trae causa en: (i) la venta del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento, formalizada el 28 de marzo de 2017 por la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo. Esta operación ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo. (ii) La venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza formalizada el 27 de julio de 2017 por la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio-Luís Reina Gutiérrez, con el número 6.641 de su protocolo. Con esta operación se ha obtenido un beneficio en Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. de 3.412 miles de euros, una mejora en el Patrimonio Neto del Grupo de 3.912 miles de euros y un impacto positivo en el Patrimonio Neto de la Sociedad dominante de 2.028 miles de euros.

La baja registrada en el ejercicio 2016 trae causa en la venta del edificio de oficinas propiedad de la Sociedad Dominante sito en la calle Consejo de Ciento número 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más los impuestos correspondientes (mismo importe que su valor neto contable). El inmueble formaba parte de la garantía, junto con acciones y participaciones de dos sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y otra ya disuelta, de un préstamo sindicado que se formalizó en el año 2006 por importe de 30 millones de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación y teniendo en cuenta la



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, la mayoría de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supuso en el ejercicio 2016 un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad Dominante de 19,4 millones de euros.

Sobre la deuda correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o en el momento en que notifiquen a la Sociedad que renuncian a dicha garantía, lo que a 31 de diciembre de 2017 habría supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado con base en las valoraciones realizadas por SAVILLS y GESVALT a 31 de diciembre del 2017 y a 31 de diciembre de 2016 (Véase Nota 2.9.f)).

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 la sociedad ha registrado un exceso de deterioros en el valor razonable de otros activos por importe de 28 miles euros en base a las tasaciones realizadas (0 euros en 2016).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2017 son las siguientes:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	591	-	7,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	141	-		n/a	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2017 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos y los gastos operativos directos asociados a las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos Operativos	718.844,26	2.434.606,89
Gastos Operativos	(170.602,02)	(264.439,29)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Dirección del Grupo está haciendo las gestiones oportunas para conseguir arrendar los activos, que, a fecha de formulación, se encuentran libres de inquilinos, con el objeto de rentabilizar las inversiones realizadas en los mismos. Los activos que se encuentran en esta situación, son poco relevantes con respecto al montante global de este epígrafe.

A 31 de diciembre de 2017 no existen restricciones a la realización de las *“Inversiones inmobiliarias”*. Al cierre de 2016, las únicas restricciones a la realización de *“Inversiones inmobiliarias”* respecto a los recursos obtenidos por su enajenación o disposición, eran las hipotecas que grababan dichas inversiones.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Otros Activos Financieros	-	-	34.626,54	67.401,36	-	-	34.626,54	67.401,36
Largo plazo / No corrientes	-	-	34.626,54	67.401,36	-	-	34.626,54	67.401,36
Instrumentos de patrimonio	180,33	180,33	-	-	-	-	180,33	180,33
Otros Activos Financieros	-	-	14.841,60	1.594,39	120,22	120,22	14.961,82	1.714,61
Corto plazo / Corrientes	180,33	180,33	14.841,60	1.594,39	120,22	120,22	15.142,15	1.894,94
Total Activo Financiero	180,33	180,33	49.468,14	68.995,75	120,22	120,22	49.768,69	69.296,30

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran fianzas entregadas en el ejercicio 2017 y 2016, por un importe de aproximadamente 35 y 67 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2017 figuran 15 miles de euros por depósitos constituidos con terceros por el importe restante (2 miles de euros en el ejercicio 2016).

Las cifras anteriores se presentan netas de provisiones por deterioro.

El detalle de las provisiones por deterioro de los activos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros			
	Provisión a 01/01/2017	Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	Provisión a 31/12/2017
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	2.410.468,85	-	(1.012,45)	2.409.456,40
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	2.528.668,38		(1.012,45)	2.527.655,93

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros			
	Provisión a 01/01/2016	Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	Provisión a 31/12/2016
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	82.191.649,72	-	(79.781.180,87)	2.410.468,85
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	82.309.849,25	-	(79.781.180,87)	2.528.668,38

En el ejercicio 2016, la Sociedad dominante dio de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Las cancelaciones de la provisión por deterioro del epígrafe “Activos Financieros disponibles para la venta” del ejercicio 2016 corresponden a las participaciones en sociedades en liquidación o extinguidas, según lo indicado en la Nota 3.d.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVOS CORRIENTES	Saldo a 01/01/2017	Euros Reversión del deterioro	Cancelación	Saldo a 31/12/2017
Préstamos y Partidas a Cobrar	3.749.281,49	-	(8.212,80)	3.741.068,69
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	4.897.539,46	-	(8.212,80)	4.889.326,66

ACTIVOS CORRIENTES	Saldo a 01/01/2016	Euros Reversión del deterioro	Cancelación	Saldo a 31/12/2016
Préstamos y Partidas a Cobrar	160.432.277,97	(260.743,63)	(156.422.252,85)	3.749.281,49
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	161.580.535,94	(260.743,63)	(156.422.252,85)	4.897.539,46

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros Débitos y partidas a pagar		Total	
	2017	2016	2017	2016
Deudas con entidades de créditos	18.465.646,69	55.210.043,96	18.465.646,69	55.210.043,96
Otros Pasivos Financieros	25.879.638,59	24.937.180,03	25.879.638,59	24.937.180,03
Largo plazo / No corrientes	44.345.285,28	80.147.223,99	44.345.285,28	80.147.223,99
Deudas con entidades de créditos	15.575.734,01	15.616.581,47	15.575.734,01	15.616.581,47
Otros Pasivos Financieros	4.989.235,14	34.586.028,36	4.989.235,14	34.586.028,36
Corto plazo / Corrientes	20.564.969,15	50.202.609,83	20.564.969,15	50.202.609,83
Total Pasivo Financiero	64.910.254,43	130.349.833,82	64.910.254,43	130.349.833,82

Las características de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 13](#).

En “Débitos y partidas a pagar” no corrientes en “Otros pasivos financieros” se incluye, principalmente, los pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo derivadas de los convenios de acreedores, los créditos recibidos por terceros en Costa Rica y con vencimiento superior a un año, las fianzas recibidas de terceros y los préstamos cedidos por entidades de crédito a un tercero para su cobro. En el ejercicio anterior se incluían los pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo derivadas de los convenios de acreedores y las fianzas por los mismos conceptos.

En “Débitos y partidas a pagar” corrientes en “Otros pasivos financieros” se incluyen principalmente: los préstamos recibidos por terceros en una sociedad de Costa Rica con vencimiento inferior a un año (3.085 miles de euros, 5,9 millones de euros en 2016); pasivo por



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

valor de 1.457 miles de euros surgido por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. para la suscripción del Contrato de Inversión y que se ha contabilizado según lo establecido en la NIIF 2, por tratarse de pagos basados en acciones liquidados mediante instrumentos de patrimonio.

Las variaciones más significativas que se han producido durante el ejercicio 2016, son las que se detallan a continuación:

- Una reducción del epígrafe *“Deudas con entidades de crédito”* y *“Otros pasivos financieros”* no corrientes que trae causa en la venta del Hotel Macarena de Sevilla y el Hotel GIT Ciudad de Zaragoza por la subrogación a los compradores de dichas inversiones de los pasivos asociados por importe de 38.430 miles de euros y 6.402 miles de euros respectivamente.
- Un aumento del epígrafe *“Otros pasivos financieros”* no corrientes por importe de 2.361 miles de euros como consecuencia de la aplicación de una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, a la deuda que no ha optado por la capitalización de su crédito por valor de 20.371 miles de euros y que se encontraba registrada dentro del epígrafe *“Otros pasivos financieros”* corrientes.
- Una reducción del epígrafe *“Otros pasivos financieros”* corrientes por importe de 27.872 miles de euros por la capitalización de créditos con Aqualdre, S.L., por valor de 7.500 miles de euros y la aplicación de una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, al resto de la deuda, esto es, 20.371 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 8. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

8.1) Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de la “Inversiones aplicando el método de participación” es el siguiente:

	Participación 31.12.2017	Deterioro 31.12.2017	Euros Valor Neto Contable 31.12.2017	Participación 31.12.2016	Deterioro 31.12.2016	Valor Neto Contable 31.12.2016
ASTRA, S.A.	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
GRUPO NIESA 21 S.L	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	1.809.032,31	(1.809.032,31)	-	1.809.032,31	(1.809.032,31)	-

A cierre del ejercicio 2017, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del Consejo de Administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades. El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:

	Importe del crédito a 31.12.2017	Deterioro del crédito a 31.12.2017	Euros Valor Neto Contable 31.12.2017	Importe del crédito a 31.12.2016	Deterioro del crédito a 31.12.2016	Valor Neto Contable 31.12.2016
GRUPO NIESA 21 S.L	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante llevó a cabo la venta del crédito con ASTRA, S.A., el cual se encontraba deteriorado íntegramente, obteniendo un beneficio por la venta del mismo de 225 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad procedió a dar de baja el importe del crédito con HOSPES NYESA NAVARRA, S.L. EN LIQUIDACIÓN, tras la firma en octubre de 2016 de los acuerdos para la liquidación de esta Sociedad.

En relación con dichas sociedades, la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de GRUPO NIESA 21, S.L., de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la sociedad dominante (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y por tanto susceptible de “quita y espera”. El importe registrado a 31 de diciembre de 2017, en el pasivo de la sociedad dominante y del Grupo, y una vez practicada la “quita y espera” del citado afianzamiento, asciende a 554 miles de euros (515 miles de euros en 2016).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Terrenos y solares	75.513.394,44	78.195.921,11
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Anticipos a Proveedores	10.693,13	12.156,12
Saldo al 31 de diciembre	75.529.310,90	78.213.300,56

En el epígrafe de “*Terrenos y solares*” se incluye el valor contable del terreno de Costa Rica. No se incluyen intereses capitalizados en el valor de los terrenos. La diferencia entre ambos ejercicios, se debe principalmente por el coste activado en el proyecto de Costa Rica y relacionado con el efecto de la evolución de los tipos de cambio en el citado epígrafe (ver [Nota 12.3](#)). El Grupo es propietario en Costa Rica de dos proyectos inmobiliarios, independientes entre sí, el proyecto Gran Resort La Roca y el proyecto Finca La Playa.

Dada la importancia de los proyectos inmobiliarios de Costa Rica para el Plan de Negocio del Grupo, en el ejercicio 2013 y dentro del entorno concursal, se suscribió un acuerdo con el entonces accionista del otro 50% en ese proyecto, RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L., que supone que la participación del Grupo en dichos proyectos sea del 100%, tras la elevación a público, el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo, de la ampliación de capital por un importe nominal de 539.803 euros y con una prima de emisión de 5.577.969 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, que fue íntegramente suscrita mediante la aportación de participaciones representativas del 9,74% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L.U.

Por otra parte, se ha producido un traspaso correspondiente a la reclasificación desde “Inmovilizado Material” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación. (Ver Nota 6). Este activo se encuentra hipotecado como garantía del préstamo que se describe en la nota 13.

Tras la contratación por parte del Grupo de diferentes consultores especializados en la búsqueda de financiación para este tipo de proyectos, tanto en España como en Costa Rica, Centroamérica y Norteamérica, se encuentran abiertos procesos de Due Diligence por parte de algunos de los grupos empresariales más importantes y activos de Costa Rica que han mostrado su interés en la entrada en los Proyectos. En cualquiera de las operaciones planteadas se recoge la renegociación de la deuda actual para adaptarla a los plazos de ejecución y comercialización del Plan de Negocio.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A este respecto, debe tenerse en cuenta que el Proyecto La Roca, además de ser el de mayor extensión de estas características, es uno de los únicos proyectos existentes en Costa Rica que cuentan con todos los permisos para su desarrollo inmediato. En este entorno, tras la ejecución de la primera fase, se espera un elevado interés de inversores locales en la adquisición de diferentes lotes para su desarrollo. No en vano, el Proyecto tiene una ubicación estratégica por la cercanía a San José, a su aeropuerto (distancia inferior a una hora) y a los principales puertos del país. Por otro lado, cabe destacar que la gran mayoría de las cadenas hoteleras a nivel internacional han manifestado su interés en el proyecto inmobiliario La Roca.

Se incluyen a 31 de diciembre de 2017 y 2016 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías en el epígrafe de deudas financieras, otros pasivos financieros y provisiones (del pasivo corriente) por importe de:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	75.513.394,44	78.195.921,11
Préstamos hipotecarios y otras garantías	24.171.159,19	17.726.259,37
Neto	51.342.235,25	60.469.661,74

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por los expertos independientes (SAVILLS y GESVALT) a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resultara ser menor que su coste, la diferencia se habría contabilizado como “*Pérdidas por deterioro*”. Tanto en el ejercicio 2017 como en el 2016, no se han registrado deterioro alguno por este concepto.

El método utilizado para la valoración de proyectos (de acuerdo a los estándares de valoración RICS, en base a la edición del RED BOOK, publicado en 2012 “RICS VALUATION-PROFESSIONAL STANDARDS”) es el método residual dinámico. Este ha sido el método utilizado por los expertos independientes SAVILLS, S.A. y GESVALT, que consiste en (i) plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o (ii) su venta como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado de lo anterior, se obtienen unos flujos de caja que se actualizan a fecha de valoración a una tasa de descuento des-apalancada, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

A este respecto, resulta importante destacar los dos proyectos, independientes entre sí, que el Grupo tiene en Costa Rica:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Proyecto Gran Resort La Roca: abarca un terreno de aproximadamente 240 hectáreas que dará lugar al desarrollo de uno de los mejores complejos turísticos de Costa Rica y uno de los mayores de América Latina, orientado tanto al mercado local como al internacional, incluyendo el desarrollo del Club de Golf de referencia del país, diseñado por Greg Norman, junto con el desarrollo de, al menos, 2 hoteles de lujo y el desarrollo residencial de hasta 4.000 unidades así como el desarrollo de un club de playa, zonas deportivas y de ocio y zona comercial. En la primera fase está previsto el desarrollo de la urbanización interior, la red eléctrica y viaria principal, el Campo de Golf, el Club Playa y todas las instalaciones deportivas. Además, se prevé durante los próximos 10 años la promoción, construcción y venta de un hotel de 300 habitaciones y 1.000 unidades residenciales, así como la venta del suelo del resto de áreas a distintos promotores o inversores. Sobre la base de este Master Plan, el valor del “Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica” es de 119.956 miles de euros, según informe de valoración de SAVILLS, S.A. y GESVALT a 15 de marzo de 2018 y la tasa de descuento aplicada es del 20%.
- Proyecto Finca La Playa: consta de una Parcela de 4,4Ha de extensión de suelo donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados, esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela. Por un lado, un desarrollo residencial para 152 unidades en dos fases de 76 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 130 habitaciones. La zona residencial ha sido valorada en 13.341 miles de euros y la zona hotelera en 5.086 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 18.427 miles de euros según informe de valoración de SAVILLS, S.A. y GESVALT a 15 de marzo de 2017 y la tasa de descuento aplicada es del 16%.

Por tanto, el importe total de valoración de los proyectos que el Grupo tiene en Costa Rica es de 138.383 miles de euros. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos es de 71.898 miles de euros.

Cabe destacar que el descrito método de valoración, como no puede ser de otra manera, no tiene en cuenta la “*variable obtención de financiación*”, en consecuencia los plazos de ejecución de la urbanización y construcción de los diferentes componentes del Proyecto están calculados desde la fecha de emisión del informe del valorador, no teniendo en cuenta que dichos plazos van a estar vinculados en su cumplimiento a la obtención de la financiación que se necesite para su desarrollo. En la medida en que la citada financiación no está cerrada a la fecha, la valoración del Proyecto puede variar negativamente en función de cuando se produzca la obtención definitiva de su financiación necesaria, y por tanto comience la ejecución material del proyecto. No obstante lo anterior, la empresa valoradora informó con fecha 20 de junio de 2017, en referencia con su informe de valoración de este Proyecto, que en el supuesto caso de que el desarrollo del mismo se demorase dos años más de lo previsto, el valor del Proyecto en ningún caso estaría por debajo de los 100.000 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	92.110,49	25.828,24
Tesorería	1.677.740,22	749.379,40
Total	1.769.850,71	775.207,64

El saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos.

No existen a 31 de diciembre de 2017 y 2016 restricciones sobre el efectivo.

En el epígrafe “*Cientes por ventas y prestaciones de servicios*” se registran principalmente los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.

NOTA 11. PATRIMONIO

11.1) Capital Social

Capital Social

Tras las inscripción en el Registro Mercantil de Zaragoza, con fecha 7 de marzo de 2017, de la ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración del Sociedad, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, a 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad Matriz estaba compuesto por 998.613.482 acciones, de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

No obstante, a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el capital social de la Sociedad asciende a 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, desembolsadas y admitidas a negociación en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona, como consecuencia de las siguientes ampliaciones de capital:

- Ampliación de capital aprobada por unanimidad de los accionistas asistentes en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el 27 de julio de 2017 por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Siendo el contravalor de la ampliación la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros. La citada ampliación de capital fue objeto de elevación a pública mediante escritura otorgada en fecha 10 de enero de 2018, y consta inscrita en el Registro Mercantil en fecha 16 de enero de 2018.

- Ampliación de capital dineraria, de fecha 19 de marzo de 2018, que fue, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros. La citada ampliación de capital fue objeto de elevación a pública mediante escritura otorgada en fecha 7 de marzo de 2018, y consta inscrita en el Registro Mercantil en fecha 19 de marzo de 2018.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

En el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010, y novado en abril de 2014 y noviembre de 2017, con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, en virtud del cual la Sociedad puede requerir a GEM para que suscriba ampliaciones de capital hasta un máximo de 80 millones de euros, hasta el 31 de diciembre de 2022. A este respecto en el plan de negocio de la sociedad para 2018, se preveían suscripciones de sucesivas ampliaciones de capital por parte de la firma internacional GEM en virtud del contrato de línea de capital por un importe total de emisión de 4.000 miles de euros. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas ya se han efectuado dos ampliaciones de capital con las que prácticamente se alcanza el citado objetivo (3.840 miles de euros).

Asimismo, en el 2018 se contempla la ampliación de capital por compensación del crédito surgido por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. para la suscripción del Contrato de Inversión y las operaciones que el mismo ha conllevado, por un nominal de 364 miles de euros y 1.093 miles de euros de Prima de Emisión.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales consolidadas, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
GRUPO GABER	482.568.234	23,97%
GRUPO ELDAROV	279.390.832	13,88%
AQUALDRE S.L.	247.454.965	12,29%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	8,97%
ANDREI IVANOV	112.249.964	5,57%
GRUPO BARTIBAS	100.942.665	5,01%
ALEXANDER SAMODUROV	97.134.336	4,82%
BANCO SANTANDER, S.A.	89.966.221	4,47%
FREE FLOAT	423.131.776	21,01%
	2.013.553.681	100%

Cabe destacar que un 5,01 % del capital social, perteneciente a Grupo Bartibas, tiene suspendidos los derechos políticos como consecuencia de la inadmisión a trámite de la oferta pública de adquisición (Opa) que devino obligado a formular el Grupo Familiar Bartibas. La citada Opa traía causa en la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 que acordó la ampliación de capital de Inbesòs, S.A. (desde 2009 Nyesa Valores Corporación, S.A.) mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y que fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades (Grupo Familiar Bartibás). Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibás adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una Opa sobre la totalidad del capital. La mencionada Opa fue inadmitida a trámite, en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de Grupo Familiar Bartibás, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración, hasta la formulación por los referidos accionistas de una OPA sobre la totalidad de las acciones o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada Opa y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.

11.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. En el ejercicio 2017 el importe de la prima de emisión asciende a 19.671.733,59 euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. La Dominante, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.1 de los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva no estaba dotada en su totalidad, dada la existencia de reservas netas negativas.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. La Sociedad Dominante de acuerdo a lo mencionado en el apartado anterior en noviembre de 2014 procedió a compensar estas reservas con resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de los movimientos producidos en esta partida son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.

Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante los ejercicios 2017 y 2016 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se ha ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

11.4) Acciones Propias

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2017 y 2016.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Se incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2017 y 2016.

Otros ajustes por valoración

Se incluyen el importe de derivadas de la conversión de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación de existente en Costa Rica. El efecto durante el ejercicio 2017 se debe a la fluctuación del tipo de cambio dólar/euro.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.004.149,04	11.122.647,78	8.337.488,25	11.297.138,79
Adiciones	625.072,38	1.841,51	666.660,79	618,43
Traspasos	-	(27.078,58)	-	(58.168,83)
Reversiones	-	(891.519,52)	-	(116.940,61)
Pagos	-	-	-	-
Saldo final	9.629.221,42	10.205.891,19	9.004.149,04	11.122.647,78

El Grupo tiene registradas provisiones al corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2017 por importe de 19.835 miles de euros (20.127 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). La naturaleza de dichas provisiones es la siguiente:

- Provisiones por avales y fianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por pasivos contratados con entidades de crédito.
- Provisiones derivadas de litigios con terceros.
- Provisiones para otras responsabilidades.

Debido a que gran parte de estas provisiones provienen de obligaciones afloradas como fruto de la entrada en concurso de acreedores y la posterior firma del convenio, podrían producirse modificaciones a las necesidades monetarias a destinar y el momento de cancelación de las mismas. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las provisiones se han calculado en base a la mejor información disponible.

12.1) Adiciones

Las adiciones de 625 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes” durante el ejercicio 2017, se corresponden con el efecto financiero de las provisiones registradas en las listas de acreedores de la Administración Concursal.

En el ejercicio 2016, las adiciones de 667 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes” durante el ejercicio 2016, se corresponden con el efecto financiero de las provisiones registradas en las listas de acreedores de la Administración Concursal.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

12.2) Traspasos

Durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” se han producido bajas por traspasos a “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” por importe de 27 miles de euros, como consecuencia de saldos con Administraciones Públicas.

Durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” se han producido bajas por traspasos a “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” por importe de 58 miles de euros, como consecuencia de saldos con Administraciones Públicas.

12.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de correspondían a (i) 703 miles de euros por la regularización provisiones para posibles contingencias y (iii) el resto por la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de 117 miles de euros tienen su origen en la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

12.4) Contingencias

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, las contingencias son las explicadas en la nota 31 siguientes.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 13. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “Existencias”, se clasifican como corrientes, con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo, en el momento en que existen condiciones que posibiliten al acreedor la solicitud de la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
PASIVO NO CORRIENTE	18.465.646,69	55.210.043,96
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	-	38.430.354,54
Pólizas de crédito y préstamos	18.465.646,69	16.779.689,42
PASIVO CORRIENTE	15.575.734,01	15.616.581,47
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588.694,42	4.622.318,48
Pólizas de crédito y préstamos	-	7.223,40
Préstamos Sindicados	10.987.039,59	10.987.039,59
Total Deudas con Entidades de Crédito	34.041.380,70	70.826.625,43

Los “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes corresponden a los préstamos a largo plazo con entidades financieras que gravaban los dos activos hoteleros que formaban parte de las *Inversiones Inmobiliarias* del Grupo (ver [Nota 6](#)), y por tanto se trata de créditos con privilegio especial. Por otro lado, las “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen las deudas a largo plazo con entidades financieras, todas ellas vinculadas al Convenio de Acreedores.

En la actualidad, se está en proceso de negociación con los acreedores titulares de créditos clasificados como privilegio especial (en su totalidad entidades financieras) para la venta o ejecución de los activos que garantizan sus créditos. A este respecto, cabe diferenciar dos operaciones:

- Préstamo sindicado: concedido a la Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas). En garantía de este préstamo se encuentran pignoras las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EXTINGUIDA, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles registrados en el epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*”, por lo que en las



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. El inmueble formaba parte de la garantía, junto con las citadas acciones y participaciones de sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y extinción, del préstamo sindicado que se formalizó en 2006 por importe de 30 millones de euros. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el 21 de julio de 2016 y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros. Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas acciones y participaciones forman parte de la garantía o cuando las entidades financieras manifiesten su renuncia a dicha garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,7 millones de euros.

- Préstamo vencido por importe acumulado de 4.589 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo de “existencias” (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) que la Sociedad tiene prevista su desinversión.

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	-	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	18.466
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.576	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	34.041

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.622	1.047	1.440	1.440	1.440	33.063	43.053
Pólizas de crédito y préstamos	7	-	1.659	1.659	2.489	10.973	16.787
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.617	1.047	3.099	3.099	3.929	44.036	70.827



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por tanto, a 31 de diciembre de 2017, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 15.576 miles de euros (15.582 miles de euros en al cierre del ejercicio 2016), si bien, como ya ha sido expuesto en ningún caso supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses, para los casos en que las operaciones no están incluidas dentro del convenio de acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 14. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A., que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, a la fecha del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 asciende a 69.007 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	3.500	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito	15.575.734	-	25.709.463	449.742
Deudas con Administraciones Públicas	138.800	3.858.939	1.189.227	515.308
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	15.718.034	3.859.287	40.227.559	9.201.644

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

Aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

<i>(en euros)</i>	2019	2020	2021	2022
Créditos ordinarios	4.022.756	4.022.756	6.034.134	6.034.134
	2023	2024	2025	2026
Créditos ordinarios	10.056.890	10.056.890	-	-
Créditos subordinados	-	-	920.164	920.164
	2027	2028	2029	2030
Créditos subordinados	1.380.247	1.380.247	2.300.411	2.300.411



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores.

En relación con los créditos con privilegio, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, y por tanto, aplicada sobre la deuda restante los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 57.195 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

(en euros)	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	3.500	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito		-	30.382.183	449.742
Deudas con las Administraciones Públicas	138.800	3.858.939	1.189.227	515.308
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	142.300	3.859.287	44.900.279	9.201.644

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de hoy ascienden a 2.692 miles de euros, de los cuales están vencidos y son exigibles a la fecha de formulación de estas cuentas anuales únicamente 129 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 60.796 miles de euros.

Tras la ejecución de las operaciones corporativas previstas en el Convenio de Acreedores y los pagos realizados, tanto en aplicación del calendario previsto en el Convenio como en los acuerdos singulares alcanzados con los acreedores con privilegio general, a 31 de diciembre el calendario e importes pendientes de pago son los siguientes:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	-	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	18.466
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.576	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	34.041



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 está formado íntegramente por:

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.008.603,47	4.650.599,61	1.409.648,75	5.103.857,31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.811.616,26	-	2.259.501,02
Total bruto	1.008.603,47	6.462.215,87	1.409.648,75	7.363.358,33

El saldo de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto básicamente por los acreedores surgidos con posterioridad al concurso en las sociedades concursadas (honorarios de la Administración Concursal, honorarios de abogados,...), además de los proveedores de servicios del proyecto de Costa Rica.

A continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	121.819,93	-	212.689,10
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	47.573,93	-	489.775,59
Hacienda Pública Otros	76.853,52	512.651,22	-	42.900,48
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	125.909,16	-	447.291,30
Organismos SS acreedores	-	9.406,28	-	9.255,49
H.P. Convenio Ordinario	770.853,33	-	771.504,81	137.453,80
H.P. Convenio Subordinado	146.117,75	-	615.025,21	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.472.955,88	-	3.561.216,26
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	48.213,37	-	-
Organismos SS Convenio Ordinario	2.575,73	-	5.551,74	7.299,58
Organismos SS Convenio Subordinado	733,45	-	4.585,84	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	6.266,56
Fogasa Convenio Ordinario	1.148,47	-	994,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	10.321,22	-	8.934,66	-
Fogasa Otros	-	838,24	-	-
Fogasa Convenio Privilegiado	-	8.471,22	3.052,31	8.672,51
Total Administraciones Públicas	1.008.603,47	4.347.839,23	1.409.648,75	4.922.820,67
Remuneraciones pendientes de pago	-	302.760,40	-	165.911,64
Anticipos de clientes	-	-	-	15.125,00
Total Otros Pasivos	1.008.603,47	4.650.599,63	1.409.648,75	5.103.857,31

En el epígrafe “Otros pasivos” no corrientes figuran los importes que se hallan afectos por el Convenio de Acreedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se ha llegado a un acuerdo de aplazamiento, en el importe cuyo vencimiento es superior a doce meses. En los supuestos en lo que las deudas no tienen pactado un interés explícito se procede a su actualización, siempre que su vencimiento sea superior a 12 meses.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Destaca, por su especial relevancia, el acuerdo alcanzado con la Agencia Tributaria por el que se concedió el aplazamiento de pago solicitado por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U a los efectos de acompañar su pago a lo previsto en su convenio de acreedores (pago mensual durante dos años) y, por tanto, figura registrada en el pasivo “corriente” y en el “no corriente”, en función del calendario de pago. Tras el pago de la totalidad de créditos concursales de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U en fecha 3 de julio de 2017 quedó presentada en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza solicitud de declaración judicial del cumplimiento del convenio de acreedores de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. Mediante auto de 20 de noviembre de 2017 se declaró la conclusión del concurso de acreedores de esta sociedad filial, que quedó extinguida registralmente con fecha 20 de diciembre de 2017.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Cabe destacar que, tras la aplicación de diversas compensaciones y pagos, el principal por importe de más de 908 mil euros en el mes de enero de 2017, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas la deuda con privilegio general con la AEAT asciende a 3.853 miles de euros.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO 2017 Días	EJERCICIO 2016 Días
Periodo medio de pago a proveedores	5	37
Ratio de operaciones pagadas	5	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	185	180

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	394.861,33	758.581,46
Total Pagos pendientes	0,00	116.867,50



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 17. RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocio	677	2.355
Otros ingresos de la explotación	1.037	135
Total Ingresos de la Explotación	1.714	2.490
Gastos de personal	(932)	(900)
Otros gastos de explotación	(2.693)	(900)
Dotación a la amortización	(3)	(3)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.206	170
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	8.510
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	(633)	-
Otros resultados	2.324	279
Total Gastos de la Explotación	(731)	7.624
Resultado de Explotación	983	9.624

El “Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” corresponde principalmente al deterioro de los inmovilizados materiales (Véase [Nota 5](#)) por la caída en la valoración de los activos recogida en el informe del experto independiente SAVILLS, S.A. y al resultado por la enajenación de mobiliario asociado a la venta de un activo inmobiliario (Véase [Notas 5 y 6](#)).

En la rúbrica de “Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias” se recogen los resultados por variación de la valoración de estos activos en base al informe del experto independiente SAVILLS, S.A. (Véase [Nota 6](#)) y al contrato de compraventa firmado por el Hotel Macarena (Véase [Nota 6](#)).

En la rúbrica de “Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas” se recogen los resultados generados por la liquidación de la sociedad NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. que ascienden a 632 miles de euros (Véase [Nota 3](#))

En la partida “Otros resultados” en el ejercicio 2016, se recogen principalmente las adiciones y retiros que tienen como contrapartida el epígrafe “Provisiones corrientes”, como consecuencia, principalmente, de ajustar las provisiones por fianzamientos a y otras responsabilidades (Véase [Nota 12](#)). En el ejercicio anterior se incluyen las adiciones que tienen como contrapartida el epígrafe “Provisiones corrientes”, como consecuencia, principalmente, de ajustar las provisiones



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

por afianzamientos a filiales ante entidades de crédito de forma que se correspondan con los importes que la Administración Concursal ha reconocido en las listas de acreedores como créditos ordinarios y/o subordinados (Véase [Nota 12](#)). A continuación se presenta una tabla con su desglose por conceptos:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos:		
Regularización saldos	860	339
Exceso provisión responsabilidades	70	117
Otros	2.166	5
Total ingresos	3.097	461
Gastos:		
Sanciones varias	(127)	(123)
Provisiones	-	(1)
Regularizaciones saldos	-	(4)
Otros	(9)	(53)
Total gastos	(773)	(181)
Otros resultados	2.324	280

NOTA 18. INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos procedentes de arrendamientos	676.523,24	2.354.964,02
Otros ingresos	1.037.122,44	135.222,84
Total	1.713.645,68	2.490.186,86

No se ha producido ningún movimiento en la “*Venta de Solares y Terrenos*” durante los ejercicios 2017 y 2016.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 19. INFORMACION SEGMENTADA

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

b) Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2016; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad de gestión de activos (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos hoteleros).
- Actividad Internacional (proyectos inmobiliarios y patrimoniales en Costa Rica).
- Unidad Corporativa.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación se atribuyen a una “Unidad Corporativa”; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2017	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios		676.523			676.523
Otros Ingresos de Explotación	1.037.122				1.037.122
Total Ingresos de la Explotación	1.037.122	676.523			1.713.645
Variación de existencias de productos terminados o en curso					
Aprovisionamientos					
Gastos de personal			(50.000)	(881.686)	(931.686)
Otros Gastos Explotación		(663.402)	(129.972)	(1.899.754)	(2.693.128)
Amortizaciones		(3.014)			(3.014)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.206.355			1.206.355
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias					
Resultado por la pérdida de control de participaciones Eª consolidadas				(632.698)	(632.698)
Otros resultados		345.856		1.978.011	2.323.867
Total Gastos de la Explotación		885.795	(179.972)	(1.436.127)	(730.304)
Resultado de Explotación	1.037.122	1.562.318	(179.972)	(1.436.127)	983.341
+ Ingresos Financieros		3.311.997		17.988.172	21.300.169
- Gastos Financieros		(128.137)	(3.069.484)	(2.468.773)	(5.666.394)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
+/- Diferencias de cambio		(30.037)			(30.037)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros				358.044	358.044
Resultado Financiero	1.037.122	3.153.823	(3.069.484)	15.877.443	15.961.782
Participación en el rdo. ejercicio Eª asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación					
Resultados antes de Impuestos	1.037.122	4.716.141	(3.249.456)	14.441.316	16.945.123
Activos del segmento			72.165.251	6.058.904	78.224.155
Pasivos del segmento			24.028.221	68.187.969	92.216.190



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2016	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	2.354.964,02	-	-	2.354.964,02
Otros Ingresos de Explotación	135.222,84	-	-	-	135.222,84
Total Ingresos de la Explotación	135.222,84	2.354.964,02	-	-	2.490.186,86
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-
Gastos de personal	-	-	(63.788,52)	(836.248,35)	(900.037,35)
Otros Gastos Explotación	-	(784.188,91)	(148.808,85)	10.424,31	(922.573,45)
Amortizaciones	-	(3.005,58)	-	-	(3.005,58)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	170.000,00	170.000,00
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	8.645.000,00	-	(135.000,00)	8.510.000,00
Otros resultados	-	(10.898,00)	-	290.760,25	279.862,25
Total Gastos de la Explotación	-	7.846.907,51	(212.597,37)	(500.063,79)	7.134.245,87
Resultado de Explotación	135.222,84	10.201.871,53	(212.597,37)	(500.063,79)	9.624.432,73
+ Ingresos Financieros	-	-	-	19.419.495,15	19.419.495,15
- Gastos Financieros	-	(582.164,32)	(2.613.421,73)	(1.769.757,60)	(4.965.343,65)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-
+/- Diferencias de cambio	-	13.320,92	-	-	13.320,92
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	225.000,00	225.000,00
Resultado Financiero	-	(568.843,40)	(2.613.421,73)	17.874.737,55	14.692.472,42
Participación en el rdo. ejercicio Eª asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	135.222,84	9.633.028,13	(2.826.019,10)	17.374.673,76	24.316.905,15
Activos del segmento	804.000,07	43.846.107,19	78.431.435,42	2.588.916,15	125.670.458,83
Pasivos del segmento	-	46.102.117,08	22.523.562,31	91.058.126,70	159.249.337,89

NOTA 20. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Certificaciones de obra y deterioros	--	2.461.271,94
Variación de existencias	--	(2.461.271,94)
Total		-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 21. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y Salarios	834.681,80	783.057,95
Seguridad Social	96.608,98	91.810,39
Indemnizaciones	-	24.809,49
Otros Gastos Sociales	395,20	359,52
Total	931.685,98	900.037,35

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	Número de personas	
	2017	2016
Dirección y adjuntos a dirección	2,00	2,00
Responsable de departamento	2,00	3,59
Técnicos	4,00	3,70
Auxiliares	0,15	0,15
Total	8,15	9,44

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	Número de personas					
	2017			2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	2	2	-	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	2	2	4	2	2	4
Auxiliares	2	-	2	2	-	2
Total	5	5	10	5	5	10

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 22. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

22.1) El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2017	2016
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	32.201,60	30.272,34
Total	32.201,60	30.272,34

A cierre del ejercicio 2017, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos operativos, que pueden ser rescindibles unilateralmente por las partes, con diferentes periodos de preaviso.

No obstante en el caso de que no se produjera ninguna rescisión de los mismos, las cuotas y los vencimientos de dichos arrendamientos operativos, serían las siguientes:

	Euros	
	2017	2016
Menos de 1 año	30.901,60	29.364,00
Entre 2 y 5 años	-	6.500,00
Total	30.901,60	35.864,00

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunas de sus oficinas.

22.2) El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron en 2017 a 677 miles de euros (2.355 miles de euros en 2016).

Hasta la fecha de cierre del ejercicio 2017, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2017	2016
Menos de 1 año	42.914,22	2.396.275,68
Entre 2 y 5 años	56.217,12	9.489.411,36
Más de 5 años	5.905,68	21.197.400,00
Total	105.037,02	33.083.087,04



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se detallan las principales características de los contratos de arrendamiento:

- Locales comerciales de la Marina Port Vell de Barcelona: contrato de arrendamiento de dos locales hasta mayo de 2.016 y de otro hasta marzo de 2.021. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Ángel Guimerá de Barcelona: contratos de arrendamiento de cuatro viviendas urbanas. Los contratos son vitalicios, de renta fija y pago mensual.

A cierre del ejercicio, ninguno de los contratos de arrendamiento prevé opción de compra ni cláusula de actualización diferente a la prevista en la normativa vigente a cada uno de los contratos.

No existen restricciones a la Sociedad y su Grupo en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos.

NOTA 23. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	32	37
Reparaciones y conservaciones	115	227
Servicios de Profesionales	2.191	50
Transportes	1	1
Primas de Seguros	19	21
Servicios Bancarios	2	3
Relaciones Públicas	6	3
Suministros	14	15
Otros Gastos	244	316
Tributos	71	250
Total	2.693	923

Como podemos observar en el cuadro anterior, el importe de todas las partidas se encuentra en línea con las registradas en el ejercicio anterior, salvo el epígrafe “Servicios profesionales” que ha sufrido un importante aumento como consecuencia de los honorarios por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. para la suscripción del Contrato de Inversión y por servicios profesionales recibidos en el asesoramiento para la contestación al requerimiento de levantamiento de la suspensión de la cotización por parte de la CNMV.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 24. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe “*Servicios de Profesionales*” se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus estados financieros anuales y otros trabajos de verificación contable, *valoraciones de expertos independientes y asesoramientos especializados*.

Honorarios de auditoría

En el ejercicio 2017 y 2016, el total de honorarios devengados por auditoría a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 54 y 48 miles de euros respectivamente, correspondientes en su totalidad a los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Los auditores del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 han prestado otros servicios de verificación por importe de 13 y 1 miles de euros respectivamente.

NOTA 25. RESULTADO FINANCIERO

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros	21.300	19.419
Gastos financieros	(5.666)	(4.965)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Diferencias de cambio	(30)	13
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	358	225
Resultado Financiero	15.962	14.692

25.1) Ingresos financieros

El desglose de los “*Ingresos Financieros*” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otros intereses e ingresos financieros	3.312	2
Derivados del convenio de acreedores	17.988	19.417
Total	21.300	19.419



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se ofrece un desglose de los ingresos financieros por conceptos:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Quita financiera Créditos Ordinarios	4.689	16.874
Quita financiera Créditos Subordinados	12.823	-
Espera financiera Créditos Ordinarios	3.728	2.543
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	60	2
Total Ingresos Financieros	21.300	19.419

En lo que respecta a los “*Ingresos Financieros*” en el ejercicio 2017, cabe destacar que se registró “*Quita*” y “*Espera*” en el ejercicio 2017, sobre deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “*Quita*” del 70% y la “*Espera*” que les corresponde por la calificación de su crédito, por valor de 17.609 miles de euros, , aplicando la tasa de descuento del 7.48% ratificada por un experto externo.

En lo que respecta a los “*Ingresos financieros*” en el ejercicio 2016 cabe destacar que, como consecuencia de la enajenación del inmueble ubicado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona, activo que formaba parte de las garantías hipotecarias del préstamo sindicado de la Sociedad dominante, varias entidades de crédito han comunicado al grupo la calificación de su parte del préstamo sindicado, estos créditos figuraban en las masas concursales como privilegiados y se han convertido en ordinarios, y por tanto se han sometido a las condiciones aprobadas en el Convenio de Acreedores.

25.2) Gastos Financieros

El desglose del saldo de los “*Gastos Financieros*” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(127)	(121)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(3.157)	(3.071)
Derivados de la reversión de las espera de los Convenios de Acreedores	(2.383)	(1.773)
Total	(5.666)	(4.965)

El incremento de los “*Gastos financieros*” se debe, fundamentalmente, a la refinanciación llevada a cabo por una sociedad del grupo durante el ejercicio 2017 de varios préstamos que ha supuesto un incremento de los nominales de los préstamos y por los efectos financieros de las esperas sobre los pasivos en las listas de acreedores.

El Grupo no ha activado gastos financieros en el ejercicio.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 26. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

26.1) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

26.2) Saldos corrientes y no corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	-	17.314,90	-	14.850,96
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	-	17.314,90	-	14.850,96
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	-	27.031,24	-	17.817,09
Otros activos corrientes	-	27.031,24	-	17.817,09
Total saldos deudores	-	44.346,14	-	32.668,05

	Euros			
	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	121.819,93	-	212.689,10
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	47.573,93	-	489.775,59
Hacienda Pública Otros	76.853,52	512.651,22	-	42.900,48
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	125.909,16	-	447.291,30
Organismos SS acreedores	-	9.406,28	-	9.255,49
H.P. Convenio Ordinario	770.853,33	-	771.504,81	137.453,80
H.P. Convenio Subordinado	146.117,75	-	615.025,21	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.472.955,88	-	3.561.216,26
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	48.213,37	-	-
Organismos SS Convenio Ordinario	2.575,73	-	5.551,74	7.299,58
Organismos SS Convenio Subordinado	733,45	-	4.585,84	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	6.266,56
Fogasa Convenio Ordinario	1.148,47	-	994,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	10.321,22	-	8.934,66	-
Fogasa Otros	-	838,24	-	-
Fogasa Convenio Privilegiado	-	8.471,22	3.052,31	8.672,51
Total saldos acreedores	1.008.603,47	4.347.839,23	1.409.648,75	4.922.820,67

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, cabe destacar que en enero de 2017 se realizó un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria y en marzo de 2018 se ha realizado otro de 347 miles de euros. Los Administradores confían en que tras la materialización de nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, sea posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompasar el pago de esta deuda y al Plan de Negocio de la Sociedad. En el caso de ser exigido el importe pendiente, y por el efecto de las multas y sanciones aplicables, podrían suponer una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Este hecho puede suponer una incertidumbre significativa en la continuidad de la Sociedad.

26.3) Impuesto sobre beneficios reconocido

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado hasta el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	108,94	108,94
Por operaciones discontinuadas	--	--
Total	108,94	108,94

26.4) Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos por Impuestos Diferidos	108,94	108,94
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	108,94
Valoración instrumentos financieros	-	-
Total	108,94	108,94

26.5) Otra información



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La conciliación entre el “Resultado consolidado antes de impuestos” y la suma de las “Bases Imponibles” del conjunto de las sociedades del Grupo, es como se detalla a continuación:

	Euros	
	2017	2016
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	16.945.122,55	24.316.905
(+/-) Ajustes de Consolidación	--	(8.330.815)
(+/-) Ajustes de Consolidación Fiscal Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.	--	-
(=) Resultado Consolidado Ajustado		15.986.090
(+) Diferencias permanentes positivas	104.976,00	229.844
(-) Diferencias permanentes negativas	--	1.743.113
(+) Diferencias temporarias positivas	1.598.564,71	--
(-) Diferencias temporarias negativas	--	2.383.684
Suma de Bases Imponibles	18.648.663	20.342.731

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015 establece que las empresas podrán compensar las bases imponibles negativas sin límite temporal. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2017, ascienden a:

	Miles de euros
Ejercicio 2008	1.641
Ejercicio 2009	7.482
Ejercicio 2010	2.428
Ejercicio 2011	197.201
Ejercicio 2012	16.093
Ejercicio 2013	11.224
Ejercicio 2015	724
Total	236.793

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la dominante legal las siguientes:

	Miles de euros
--	----------------



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2011	192.107
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Total	213.035

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Consolidado.

Asimismo, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros
Otras	79.330
Total	79.330

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, la incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introduce un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realizaría por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa, Nyesa Valores Corporación, S.A. ha incorporado en su base imponible del ejercicio 2016 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2017 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.

En fecha 5 de julio de 2017 se dictó sentencia firme por el Juzgado de lo Penal N.º 2 de Zaragoza con fecha 5 de julio de 2017, en relación con las retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. de los ejercicios 2009 y 2010, y se



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

condenaba a la Sociedad por un delito contra la Hacienda Pública con una multa de pago de 96 mil euros, a pagar de forma aplazada durante 5 años.

No obstante a todo lo anterior, la Sociedad mantiene con la AEAT una deuda vencida y exigible por importe de 3.853 miles de euros.

NOTA 27. GANANCIAS POR ACCIÓN

27.1) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	16.938.281	24.316.905
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482	954.495.835
Autocartera	0	0
Número medio de acciones ordinarias en circulación	998.613.482	954.495.835
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,02	0,03

De acuerdo con lo comentado en la [Nota 11.4](#) no se tienen en cuentas las acciones propias en poder de una de las sociedades que ha sido excluida del perímetro de consolidación.

27.2) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	16.938.281	24.316.905
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	998.613.482	954.495.835
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,02	0,03

NOTA 28. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en este apartado. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en las cuentas anuales individuales.

28.1) Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

28.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
EL TAJADERON S.L.	7.054	7.054
NYSEA GOLF, S.L.U.	80	80
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	-	2
NYSEA GLOBAL S.A.U.	30	30
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	112	112
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	2	2
INVERSIONEN ACTIVOS URBANOS S.L.	5	5
NYSEA INFANTES S.L.	11	11
GEONA PLUS S.L.U.	2	2
ECOFUEL DE TECNOLOGIA S.L.	11	11
GRUPO NYESA 21 S.L.	662	662
ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS S.COOP.	1	1
Total préstamos concedidos	7.970	7.972

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Cabe destacar que durante el ejercicio 2016 se ha registrado contablemente la baja de las participaciones en empresas del Grupo extinguidas o en avanzado estado de liquidación al concluirse, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, que su deterioro es irreversible y definitivo. Las participaciones dadas de baja se encontraban totalmente deterioradas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye las deudas del Grupo con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Préstamo	Pasivo en situación especial	Préstamo	Pasivo en situación especial (*)
TAUSTE URBANA S.L.	-	-	(16)	-
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(2.944)	-	(2.817)	-
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	(1)	-	(1)	-
NYESA INFANTES S.L.	-	-	(5)	-
VILLALBA GOLF, S.A.U.	(35)	-	(34)	-
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	(14)	-	-	(98)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	(1.441)	-	(8)	(10.605)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	(306)	-	-	(2.256)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.U. EN LIQUIDACIÓN (**)	(49)	-	-	(358)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U. EN LIQUIDACIÓN (**)	-	-	(4)	(53)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	(675)	-	-	(4.970)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(29)	-	(27)	-
AQUALDRE, S.L.	-	-	-	(7.500)
SEQUO INVERSIONES, .S.L.	(745)	-	(848)	-
Total préstamos recibidos	(6.239)	0	(3.761)	(25.840)

28.3) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar con partes vinculadas las siguientes transacciones:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por prestación de servicios	109	48
Deterioros	-	(261)
Gastos financieros	(186)	(214)
Total	(77)	(427)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Miles de euros Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	(121)	-	(45)	(20)	(187)
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Contratos de gestión o colaboración	-	-	109	-	109
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Gastos e Ingresos	(121)	-	64	(20)	78

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito, así como 20 miles de euros por los intereses explícitos devengados por los préstamos recibidos en Costa Rica por partes vinculadas.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 109 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a varias sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.

28.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento o garantía de partes vinculadas, según el siguiente detalle:

	Miles de euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	59.742	-	59.742	2.032
Total afianzamientos y garantías prestadas	59.742	-	57.986	2.032
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	-	(10.768)	-
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	-	(1.200)	-
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	-	(56.195)	-
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	-	(46.448)	-
Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	-	(114.611)	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por partes vinculadas, lo son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

NOTA 29. INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

29.1) Retribuciones al órgano de Administración

A continuación, se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. durante los ejercicios 2016 y 2017:

	Euros	
	2017	2016
Dietas del Consejo de Administración	136.034,00	114.800,00
Dieta fija por condición de consejeros	107.500,00	90.000,00
Dieta fija por condición de miembro de comisión	26.134,00	22.400,00
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	2.400,00	2.400,00
Sueldo y otras remuneraciones	459.999,84	459.999,84
Total	596.033,84	574.799,87

	Euros	
	2017	2016
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	519.999,84	519.999,84
Total	519.999,84	519.999,84

La política de remuneraciones será de aplicación durante el ejercicio 2016 y los tres siguientes (2017, 2018 y 2019), salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen compromisos por complementos a pensiones, avals o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

No se han realizado pagos en concepto de seguros de responsabilidad civil de los administradores durante los ejercicios terminados 2017 y 2016.

29.2) Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

D. Valero Echegoyen Morer

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
CLIMAGE, S.L.	100%	Administrador Único (cargo vigente)
FERNANDO PALACÍN, S.L.	51%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AQUALDRE, S.L. (representada por D Josu Miren Garmendia)

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente a D Josu Miren Garmendia:

Sociedad	Participación	Cargo
PROFINPER DE INVERSIONES S.L.	100%	Administrador Único
AQUALDRE, S.L.	52%	Administrador Único
COLEGIO MAYOR OLARAÍN, S.L.	29%	Consejero
ONE IBÉRICA, S.L.	9%	Consejero
SARRALLE, S.L.	10%	Consejero

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA GENÉRICA, S.L.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Apoderado (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA GLOBAL, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
NYESA COSTA RICA, S.A.	No	Consejero (cargo vigente)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GEONA PLUS, S.L.	No	Representante del Administrador Nyesa Valores Corporación, S.A. (cargo vigente)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	No	Apoderado (cargo vigente)
FANUMCEO, S.L.	50%	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)
GAILUR BERRI, S.L.	50%	Administrador Solidario (cargo vigente)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. María Jesús Ibáñez Fernández

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FAMCARIBA, S.L.	24%	-
SAYCA, S.L.	24%	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Andrés Fornovi Herrero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FORNOVI CUBIAN, C.B.	75%	Administrador Único

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Gabriel J. López Rodríguez

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
INVERDIF ASESORES EAFI, S.L.	100%	Consejero Delegado
PIRICLATOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN	50%	-

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las siguientes:

	Acciones					
	Directa	%	Indirecta	%	Total	%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,27%	90.357.344	4,49%	95.797.311	4,76%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,27%	90.357.344	4,49%	95.715.116	4,75%
Aqualdre, S.L.	247.454.965	12,29%	-	0,00%	247.454.965	12,29%
Total	258.252.704	12,83%	180.714.688	8,97%	438.967.392	21,80%

(1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2006, de 17 de marzo, de este Organismo.

NOTA 30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 42 miles de euros.

El Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 59.742 miles de euros, mismo importe en el ejercicio anterior. La mayor parte de este importe proviene de las garantías prestadas ante entidades financieras a las sociedades del grupo excluidas del perímetro de consolidación. El importe sobre el que se ha registrado provisión en base a la mejor estimación posible ha sido de 12.345 miles de euros (16.557 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

31.1) Pasivos contingentes

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de FEXTIPLAN, S.L. (actualmente en concurso de acreedores) por un importe de 4.082 miles de euros. Esta demanda tiene su origen en la cesión que realizó un tercero a FEXTIPLAN, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con Nyesa y otras sociedades dependientes. Sin embargo, el Grupo, había suscrito con el citado tercero en octubre del 2007 un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

que este tercero mantuviera con sociedades del Grupo Nyesa sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Este hecho ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN un crédito por importe de 29.793 miles de euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU, S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las promociones de Torelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU, S.L.U. de las acciones de VILADECALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

Por otra parte, en relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2014, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, PROINFISA, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la provisión por la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN.

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad.

31.2) Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 se han identificado activos contingentes.

NOTA 32. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, en las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo del ejercicio 2017 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 33. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

En fecha 10 de noviembre de 2016, Nyesa Valores Corporación, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. Tras el cumplimiento de todos los requisitos de información exigidos por la CNMV, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV adoptó el acuerdo de levantamiento de la suspensión de cotización de las acciones con efectos de las 08:30 horas del día 22 de enero de 2018.

NOTA 34. RIESGO DE NEGOCIO

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos tanto propios como generales del mercado en el que opera. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación se describen brevemente los principales riesgos a los que está expuesta la actividad del Grupo:

34.1. Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

- Riesgo por la deuda vencida e impagada

La deuda del Grupo que a fecha de formulación se encontraba vencida e impagada es la siguiente:

- Créditos contra la masa por importe 129 miles de euros, que se prevé sean atendidos en un único pago a realizar en el mes de febrero de 2018.
- Créditos con privilegio general por importe de 3.853 miles de euros.
- Créditos con privilegio especial por importe de 15.575 miles de euros. . La Sociedad no prevé salidas de flujos para atender esta deuda hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

- Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, fianzamientos, avales)

El Grupo ha prestado fianzamientos o garantías a sociedades excluidas del perímetro de consolidación (en fase de liquidación), por importe de 59.742 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha recibido fianzamientos o garantías de partes vinculadas por importe de 114.611 miles de euros, de los cuales 35.500 miles de euros lo son a la Sociedad y sociedades dependientes (perímetro de consolidación), y el resto (79.111 miles de euros) se corresponde a fianzamientos a sociedades en liquidación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Hay registradas Provisiones Corrientes por importe de 10.205 miles de euros, y en cuanto a las Provisiones No Corrientes hay registrado un importe de 9.629 miles de euros tras la aplicación de la quita y espera.

- **Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad**

- Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Viabilidad para los ejercicios, 2018 y 2019 (en adelante el “Plan de Viabilidad Actualizado”) que contiene como hitos principales los siguientes:
- Desarrollo del Proyecto Narvskaa.
- Desarrollo del Proyecto La Roca en Costa Rica.
- La desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases.
- Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- Línea de Crédito que dimana del Contrato de Inversión, por importe de 4.000 miles de euros, si bien ya se han cubierto 3.840 miles provenientes de la línea de capital de GEM.
- Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad,” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

a. **Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa**

El Plan de Viabilidad del Grupo para los próximos años prevé la desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases. A la fecha no hay ninguna operación cerrada, por lo que el precio de venta podría finalmente ser inferior al previsto. No obstante lo anterior, se consideran razonables los valores de venta asignados a este proyecto a la luz de las últimas valoraciones de Savills.

b. **Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica**

En la actualidad existen préstamos destinados a sufragar los costes de mantenimiento que recaen sobre el Proyecto La Roca de Costa Rica, cuyos vencimientos están previstos para el ejercicio 2018 (3.242 miles), 2019 (14.889 miles) y 2020 (783 miles). La posibilidad de no alcanzar una refinanciación de tales préstamos conlleva un riesgo, si bien conviene matizar que desde la concesión del primer préstamo en el año 2.010, se han ido novando y aumentando anualmente hasta la fecha.

c. **Riesgo de no lograr alcanzar acuerdos singulares con determinados créditos con privilegio general, y en particular con la Agencia Tributaria**

La Sociedad tiene previsto llegar a acuerdos singulares con todos los créditos con privilegio general, si bien a la fecha todavía no lo ha logrado. En este entorno, se espera llegar a acuerdos singulares de aplazamiento y fraccionamiento del pago de dichos



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

créditos. Caso de no alcanzarse el citado acuerdo, tal hecho podría conllevar la aplicación de sanciones y embargos.

d. Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaa, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.

El desarrollo del Proyecto Narvskaa tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse.

- Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en Costa Rica

La Sociedad es titular de unos proyectos inmobiliarios en Costa Rica. Si bien en la actualidad ya se cuenta con una financiación puente, todavía no se ha conseguido la financiación necesaria para el desarrollo de tales proyectos, habida cuenta la fuerte restricción crediticia experimentada en los últimos años como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario. No obstante lo anterior, la evidente mejoría que está manifestando el mercado inmobiliario, así como la readaptación llevada a cabo por la Sociedad para el desarrollo de estos proyectos por fases (a diferencia del planteamiento inicial) reduciendo en consecuencia la financiación necesaria, permiten a la Sociedad prever la obtención de dicha financiación en el corto plazo. En este entorno, se ha contratado a diferentes firmas de consultoría para la búsqueda de inversores y socios que permitan el desarrollo del Proyecto.

- Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica

Los proyectos inmobiliarios titularidad del Grupo y radicados en Costa Rica tienen un valor de 138.383 miles de euros, según valoración de Savills a 31 de diciembre de 2017. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos a 31 de diciembre de 2017 es de 71.898 miles de euros.

- Existencia de accionistas significativos

Los accionistas significativos podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

- Riesgo de abandono transcurrido el periodo de permanencia (“Lock-Up”)

Los accionistas significativos Mikhail Gaber, Bella Gaber, Inna Gaber, Ruslan Eldarov, Karina Eldarova y Andrei Ivanov, (en adelante “Sres. Gaber”, “Sres. Eldarov” y “Sr. Ivanov”) han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de la Sociedad de las que han devenido titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que fueron depositadas en sus respectivas cuentas de valores.

Existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

- **Riesgos de daños**

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

- **Inspecciones de las autoridades tributarias competentes**

Con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por Nyesa. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

- **Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección**

La actividad de Grupo Nyesa depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.

- **Riesgo de no disponer de Auditor Interno**

La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.

- **Riesgo de impacto de la NIIF 9 en los estados financieros**

No se espera un impacto significativo dada la tipología de activos y, principalmente, pasivos financieros que mantiene la sociedad.

- **Riesgo de limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores**

Dado que la Sociedad Matriz dispone de bases imponibles negativas por 213.035 miles de euros, el endurecimiento de la normativa dificulta la aplicación de estas bases a futuro.

34.2. Riesgos específicos del sector inmobiliario

- **Pérdida de valor de los activos inmuebles**

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto,



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables

- **Evolución de las variables asociadas a la actividad**

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda. Si bien es cierto que algunos indicadores apuntan a una tendencia positiva, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis.

- **Competencia en el sector inmobiliario**

La crisis económica sufrida ha provocado un drástico cambio en el sector inmobiliario en el que han irrumpido con fuerza las entidades financieras. Todo ello, sin duda, está provocando un exceso de oferta inmobiliaria y una reducción de los precios de la vivienda. La imposibilidad de Grupo Nyesa de competir con éxito con este tipo de operadores le ha llevado a adaptar su actividad inmobiliaria, reconduciéndola desde el desarrollo de proyectos propios a los servicios de gestión integral de proyectos de terceros.

- **Marco Regulatorio**

La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad.

- **Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado**

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia**

La Sociedad prevé que la actividad del Grupo en el ejercicio 2018 se desarrolle en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

- **Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad es un sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que la Sociedad tiene implantado, sin perjuicio de todo ello, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

34.3) Riesgos ligados a la cotización de las acciones de NYESA

- Riesgos relacionados con la estructura accionarial

Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en la Nota 11.1. Dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el número de consejeros sea el que resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de Consejeros Independientes represente, al menos, un tercio del total de los Consejeros (en la actualidad hay 4 de 7 con lo que el porcentaje de Consejeros Independientes es superior al 50%).

- Riesgo por volatilidad del precio de la acción

Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

- Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión

Como ya se informó en la información publicada con carácter previo al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

- Riesgo de Dilución para los accionistas actuales

La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

- Riesgo de distribución de dividendos

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo

- Riesgo de permanencia ("lock up")

Los accionistas significativos Sres. Gaber, Sres. Eldarov y Sr. Ivanov han asumido el compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. de las que devinieron titulares en virtud de la ejecución de la ampliación de capital inscrita el pasado



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

16 de enero de 2018, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores.

A continuación se detalla el número de acciones a las que alcanza el mencionado compromiso:

	Nº Acciones sujetas a compromiso "lock-up"	% capital (*)
Mikhail Gaber	120.373.296	5,98%
Bella Gaber	98.223.181	4,88%
Inna Gaber	49.496.986	2,46%
Ruslan Eldarov	105.716.086	5,25%
Karina Eldarov	49.501.043	2,46%
Andrei Ivanov	62.361.091	3,10%
Alexander Samodurov	48.567.168	2,41%
Total	534.238.851	26,53%

(*) % sobre capital social inscrito a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales

Existe el riesgo de que transcurrido el indicado periodo de permanencia los citados accionistas abandonen el capital de la Sociedad.

NOTA 35. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, son los siguientes:

- En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza la escritura notarial relativa al aumento de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, lo que supone un importe total de emisión de 58.280.601,96 euros.
- En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad.
- En fecha 29 de enero de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante con número de referencia 261078 que, en las quince sesiones bursátiles posteriores a ese comunicado podría comenzar un periodo de referencia para el inicio de una ampliación de capital. El 20 de febrero se comunica la decisión de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 653.952,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que supondrá un precio total de emisión de 2.550.415 euros y un precio de emisión por acción de 0,0585 euros y finalmente el 28 de marzo de 2018 la sociedad comunica que, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado que concurren los requisitos exigidos para la admisión a negociación de dichos y que como resultado de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad pasa a ser de 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una.

- En fecha 6 de marzo de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante un cambio en la composición de su consejo de administración y el traslado de su domicilio social. La sociedad ha adoptado la sustitución de la persona física representante del consejero Aqualdre, S.L. D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute como su representante tanto en el Consejo de Administración de la Sociedad como en la Comisión de Auditoria por D. Josu Miren Garmendia Goicoechea, quien representará a Aqualdre, S.L. en los citados consejos. Así como el traslado del domicilio social de Nyesa Valores Corporación, S.A. a Madrid, Calle Orense, 18, 3ªA, y por consiguiente la modificación del artículo 3º de los Estatutos Sociales.
- En fecha 12 de marzo de 2018, la sociedad comunica, como continuación del hecho relevante remitido con fecha 9 de marzo de 2018 y número de registro 262.723, que ha firmado un contrato de inversión entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Aqualdre S.L, Fanumceo, S.L, el Sr. Alexander Samodurov, y la sociedad BRICKSTOCK SOCIMI, S.A. que tiene por objeto regular un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 100% de las acciones de DESARROLLOS COMERCIALES PLAINET, S.L.” y el 100% de las acciones de “LIBER IUDICIORUM, S.L.”. La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedades Liber Iudiciorum S.L y Desarrollos Comerciales Plainet, S.L, (la “Due Diligence”), (ii) que los accionistas de Liber Iudiciorum S.L y Desarrollos Comerciales Plainet, S.L acepten la valoración a realizar de sus acciones, partiendo de una valoración preliminar de más de 17 millones de euros aportada por el Inversor. El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión). A este respecto, se informa que como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital el Inversor alcanzaría un porcentaje inferior al 13% en el capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. Adicionalmente el Inversor, asume un compromiso irrevocable de lock up, en virtud del cual no podrá vender el 100 por 100 de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que le sean entregadas por la ejecución de la Ampliación de Capital, durante el periodo de seis (6) meses a contar desde la fecha en la que se depositen en su cuenta de valores y a no vender el 50 por 100 de dichas acciones durante un periodo de un (1) año desde la fecha en la que se le depositen en su cuenta valores
- En fecha de 26 de febrero de 2018 la sociedad comunica mediante hecho relevante con número de referencia 261.999 que, en las quince sesiones bursátiles posteriores a ese comunicado podría comenzar un periodo de referencia para el inicio de una ampliación de



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

capital. El 16 de marzo de 2018 la sociedad informa que, tras la finalización del periodo de referencia, GEM ha notificado a la Sociedad su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 420.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 28.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,03107 euros por acción, lo que supondrá un precio total de emisión de 1.289.867 euros y un precio de emisión por acción de 0,04607 euros. A fecha de formulación, estas acciones no han sido todavía admitidas a cotización.

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2017



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

En el ejercicio 2017 se ha confirmado la tendencia iniciada a finales del 2013, en el que se vislumbró un incipiente cambio de ciclo después de más de seis años de crisis global de la economía y más acentuadamente del sector inmobiliario.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes Compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

En relación con el Grupo, éste 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 si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, 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.

- Área Inmobiliaria: durante el ejercicio la compañía ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros, si bien durante el ejercicio 2.018 pretende aprovechar la tendencia al alza del mercado inmobiliario español, teniendo como objetivo iniciar la promoción inmobiliaria en España, en mercados maduros y en suelos finalistas que minimicen el riesgo.
- Área Patrimonial: durante el ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, locales y hoteles propios.
- Área Internacional: actualmente es el área más importante de la compañía y hay que destacar la existencia dos proyectos en Costa Rica (Gran Resort y Finca la Playa) y otro proyecto en Moscú. Respecto al proyecto Gran Resort de Costa Rica no se ha considerado en el Plan de Viabilidad Actualizado el inicio de las inversiones si bien se está buscando activamente financiación para su desarrollo, mientras que para el proyecto La Playa se está trabajando tanto la vía de desarrollo del primer hotel como la vía de desinversión del proyecto



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, en marzo de 2018 se han iniciado las labores de comercialización del primer edificio del proyecto de Narvskaa, estando previsto el comienzo de las obras a finales de año. Adicionalmente, se está trabajando en la incorporación de una cadena hotelera de primer nivel internacional al desarrollo.

En cuanto a las líneas de financiación se sigue contando con la línea de capital y no se descarta incorporar nuevas fuentes de financiación.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad se encuentra en fase de due diligence de una sociedad para la incorporación de la misma al capital de Nyesa, lo que supondría la incorporación de activos inmobiliarios sitios en España. La operación se enmarca en el proceso de búsqueda de socios, inversores y proyectos inmobiliarios que contribuyan a definir y apoyar la estrategia y reforzar el desarrollo del negocio de la Sociedad. En concreto, con la ejecución de la Ampliación de Capital se reforzaría el Área Patrimonial de la Sociedad mediante la incorporación de activos generadores de rentas recurrentes.

El resumen del Resultado de Resultados Global del ejercicio 2017 y 2016 es como sigue:

(Cifras en miles de euros)	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Variación	% Variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	677	2.355	(1.678)	-248%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	983	9.624	(8.641)	-879%
RESULTADO FINANCIERO	15.962	14.679	1.283	8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO	16.945	24.317	(7.372)	-44%
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	16.938	24.317	(7.379)	-44%
Resultado atribuible a los minoritarios	-	-	-	0%
Resultado atribuible Sociedad dominante	16.938	24.317	(7.379)	-44%

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unos beneficios de 983 miles de euros frente a unos beneficios en el mismo periodo del ejercicio anterior de 9.624 miles de euros. Esta variación se debe especialmente a las desinversiones en bienes de inversión registradas durante el ejercicio 2016 tal como se indica en la nota 6.

El resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido de unos beneficios de 15.962 y 14.692 miles de euros respectivamente. A continuación, se muestra la composición del resultado financiero para ambos periodos:



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Cifras en miles de euros)	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Variación	% Variación
Ingresos financieros	21.300	19.419	1.881	9%
Gastos financieros	- 5.666	- 4.965	(701)	12%
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	-	-	--	0%
diferencias de cambio	- 30	13	(43)	143%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	358	225	133	37%
RESULTADO FINANCIERO	15.962	14.692	1.270	8%

2. Evolución previsible de los negocios

El Plan de Viabilidad presentado por la compañía para el 2018 y 2019, preveía como hito imprescindible el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. Por ello, en fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado de 2017, la sociedad matriz reanudo su negociación en el sistema de Interconexión Bursátil del mercado continuo.

Esta circunstancia y la tendencia al alza del mercado inmobiliario español, donde se espera que la demanda de viviendas para el 2018 va a crecer hasta al umbral de las 500.000 viviendas, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación, la reducción del stock de viviendas actuales y el fuerte crecimiento de los visados de obra nueva, hace que se pueda ser optimista para el año 2.018.

Igualmente, el inicio de la comercialización del proyecto de Moscú y la necesidad de unidades habitables en dicho mercado hace que las perspectivas para la venta de dichos productos sea positivos.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado judicialmente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, la cual adquirió firmeza en fecha 29 de septiembre de 2014. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El calendario de pagos previsto en el citado Convenio de Acreedores es el siguiente:

Fecha	Créditos	Créditos
	Ordinarios	Subordinados
	%	%
sep-19	10%	
sep-20	10%	
sep-21	15%	
sep-22	15%	
sep-23	25%	
sep-24	25%	
sep-25		10%
sep-26		10%
sep-27		15%
sep-28		15%
sep-29		25%
sep-30		25%
	100%	100%

Riesgo por la deuda vencida e impagada

A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 19.557 miles de euros, si bien, no se espera salida flujos de caja por las deudas con privilegio especial por importe de 15.575 miles de euros, que en el mejor de los casos tendrán obligación de pago en septiembre del 2019 cuando se inicie el pago de los créditos concursales, una vez se aplique la correspondiente quita.

Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

El futuro del grupo está basado en el plan de viabilidad elaborado por la dirección por lo que el no cumplirlo podría llevar a la sociedad a la sociedad al incumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo por volatilidad del precio de la acción

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado, así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión

Como ya se informó en la información publicada con carácter previo al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4. Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

5. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo al cierre del ejercicio.

	Número de personas	
	2017	2016
Dirección y adjuntos a dirección	2,00	2,00
Responsable de departamento	2,00	3,59
Técnicos	4,00	3,70
Auxiliares	0,15	0,15
Total	8,15	9,44

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	Número de personas					
	2017			2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	2	2	-	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	2	2	4	2	2	4
Auxiliares	2	-	2	2	-	2
Total	5	5	10	5	5	10

6. Medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

7. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

La Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO 2017 Días	EJERCICIO 2016 Días
Periodo medio de pago a proveedores	5	37
Ratio de operaciones pagadas	5	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	185	180

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	394.861,33	758.581,46
Total Pagos pendientes	0,00	116.867,50

() El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.*

8. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2017.

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. del ejercicio 2017, queda publicado en la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesa.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES **Formulación de Estados Financiero Consolidados**

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 28 de marzo de 2018, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 113.

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Representada por Josu-Miren Garmendia Goicoechea)
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero

Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A-08074320
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

NYSESA VALORES CORPORACION, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CALLE ORENSE, 18, 3ºA, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
07/03/2017	14.979.202,24	998.613.482	998.613.482

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐

No ☒

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
BANCO SANTANDER, S.A.	126.213.149	0	12,64%
FANUMCEO, S.L.	106.052.128	74.662.560	18,10%
ACCIÓN CONCERTADA BARTIBAS	100.942.665	0	10,11%
CAJA RURAL DE TERUEL, S.C.C.	45.198.009	0	4,53%
CAJA RURAL DE ARAGÓN, S.C.C.	113.934.750	0	11,41%
RECOBRO SPAIN, S.A.R.L.	41.313.192	0	4,14%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
FANUMCEO, S.L.	RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	74.662.560

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON CARLOS PINEDO TORRES	5.357.772	0	0,54%
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	5.439.967	0	0,54%
AQUALDRE, S.L.	247.454.965	0	24,78%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	25,86%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☐

No ☒

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí ☒

No ☐

Porcentaje de capital social afectado: 10,11%

Breve descripción del concierto:

Hasta donde tiene conocimiento NVC, la mercantil INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS está participada en un 72,15% por J.L.Bartibás, R.Bartibás y C.Bartibás. Asimismo, EL TAJADERÓN está directamente controlada por Dña. G.Herrero con un 83,3 %, todo ellos según comunicación remitida a la CNMV el 17/03/09, en la cual pusieron de manifiesto la existencia de una acción concertada al adquirir los comunicantes una participación superior al 90%. Dicha concertación no tiene contenido jurídico u obligacional para los comunicantes ni está formalizada en contrato alguno. Se deja constancia de que esta "acción concertada" procedió a actualizar la situación de su participación a través de "Anexo I" con fecha de entrada 07/03/16, si bien, según la información recibida por NVC, el porcentaje de capital afectado por esta "acción concertada" es el arriba identificado.

Intervinientes acción concertada
CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.
EL TAJADERÓN, S.L.
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO

Intervinientes acción concertada
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐

No ☒

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2016 se adoptó el siguiente acuerdo a este respecto:

Autorizar a la Sociedad para que, directamente o a través de cualquiera de sus sociedades filiales, y durante el plazo máximo de cinco (5) años a partir de la fecha de celebración de la presente Junta, pueda adquirir, en cualquier momento y cuantas veces lo estime oportuno, acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, incluso con cargo a beneficios del ejercicio y/o reservas de libre disposición, así como a que se puedan enajenar o amortizar posteriormente las mismas, todo ello de conformidad con el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	14,30

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí ☒No ☐**Descripción de las restricciones**

El Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su reunión del día 17 de octubre de 2008, acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componían el capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN pertenecientes en aquel momento a los accionistas D. J. Luis Bartibás Larragay, D.J. Luis Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L. (porcentaje reducido al 10,11% a fecha 31 de diciembre de 2017, según los datos disponibles por la Sociedad) de conformidad con lo establecido en los artículos 60 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, y 27 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio.

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐No ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí ☐No ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí ☐No ☒

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí ☐No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El artículo 11.2 del Reglamento de la Junta de Accionistas, así como el artículo 24.2 de los Estatutos Sociales, disponen que para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente modificaciones estatutarias, incluidos el aumento y la reducción del capital, sobre la transformación, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, traslado de domicilio de la Sociedad al extranjero, emisión de obligaciones que sean competencia de la Junta General, o la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de Accionistas presentes o representados que posean, al menos el 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital.

Asimismo, el artículo 17.2 del Reglamento de la Junta de Accionistas, así como el artículo 34 de los Estatutos Sociales, disponen que se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%), o el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento

(25%) o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50%), para la aprobación de determinadas materias, entre las cuales se encuentran las modificaciones estatutarias.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2017	44,53%	0,01%	0,00%	0,00%	44,54%
27/07/2017	56,86%	4,60%	0,00%	0,00%	61,46%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☐ No ☒

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

El contenido del presente informe corporativo podrá ser examinado a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y su posterior difusión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la página Web de la compañía, cuya dirección es la siguiente:

www.nyesa.com / Gobierno Corporativo / Informe Anual de Gobierno Corporativo

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	8

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON VALERO ECHEGOYEN MORER		Independiente	CONSEJERO	27/04/2011	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS PINEDO TORRES		Ejecutivo	CONSEJERO	21/05/2010	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO		Ejecutivo	PRESIDENTE	31/08/2009	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AQUALDRE, S.L.	DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE AUZMENDI	Dominical	CONSEJERO	27/10/2015	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ		Independiente	CONSEJERO	27/07/2017	27/07/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO		Independiente	CONSEJERO	27/07/2017	27/07/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	06/09/2017	06/09/2017	ACUERDO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JUAN OLIVEROS RODERO	Independiente	20/02/2017

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON CARLOS PINEDO TORRES	Director General
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	Presidente Ejecutivo

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	28,57%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
AQUALDRE, S.L.	AQUALDRE, S.L.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Perfil:

Licenciada en Derecho la Universidad de Navarra y Master of Business Administration por la Universidad de Houston (Madrid Business School).

En la actualidad desempeña la función de Controller de Funciones Corporativas dentro del Grupo Iberdrola. En este mismo Grupo ha ejercido como responsable de financiación estructurada de Brasil y Méjico en la Dirección Financiera, y posteriormente realizando labores de valoración, análisis y asesoramiento sobre la actividad inversora del Grupo dentro de la Dirección de Estrategia y Estudios.

Previamente desarrolló su actividad profesional en el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD) en Londres, en el área de financiación de operadores de telecomunicaciones - carriers regionales, telefonía celular, cable y media - en centro y este de Europa y Comunidad de Estados Independientes.

Inició su carrera profesional en Credit Lyonnais de Negocios como analista de Fusiones y Adquisiciones.

Nombre o denominación del consejero:

DON VALERO ECHEGOYEN MORER

Perfil:

Es Ingeniero Técnico Industrial (EUPLA).

En el periodo 1987-2013 ha ocupado el cargo de Gerente en Echeman, S.A. sociedad dedicada a obras de instalaciones de fontanería, calefacción, climatización, productos petrolíferos, prevención contra incendios y gas.

En la actualidad ocupa el cargo de Gerente y director técnico de Climage S.L. empresa dedicada a grandes instalaciones de mantenimientos en el ámbito de la eficiencia energética climatización y desarrollo eléctrico realizando sus

instalaciones en forma paralela. Asimismo, ejerce como Gerente y administrador de la mercantil Fernando Palacin S.L. dedicada a instalaciones de fontanería, calefacción, climatización, productos petrolíferos, prevención contra incendios y gas.

Nombre o denominación del consejero:

DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO

Perfil:

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1983-1988)

Curso de formación en derecho procesal, en Escuela de Práctica Jurídica Madrid (1990)

Curso de formación en derecho tributario, en Escuela de Práctica Jurídica Madrid (1991)

Master en derecho tributario en "Centro de Estudios Tributarios y Económicos" (Madrid) (1990 y 1991)

Ejercicio de la abogacía en empresa "FORNOVI Y CUBIAN SL", desde 1989 hasta 2017, con despacho profesional en Madrid.

Especializado en derecho Administrativo, Civil y Penal.

Nombre o denominación del consejero:

DON GABRIEL JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ

Perfil:

Licenciado en Relaciones Internacionales por Institut d'Etude de Relations Internationales, París.

Cursó estudios en Madrid, Oxford, Río de Janeiro y París, donde se especializó en Relaciones Internacionales

Miembro de Instituto Español de Analistas Financieros con una extensa experiencia de más de 30 años en los mercados financieros.

Ha trabajado en la mesa de mercados de capitales de Banesto Bolsa, Beta Capital Fortis Bank y MG Valores como responsable de grandes cuentas de las principales gestoras anglosajonas, habiendo realizado operaciones importantes en la Bolsa de Madrid, trading en acciones, arbitrajes de canastas de futuros del Ibex contra el contado y bonos convertibles con bancos de inversión, hedge funds y fondos de inversión de primer nivel del Reino Unido y EEUU.

Comentarista habitual del mercado financiero en Capital Radio.

Director General de Inverdif Asesores EAFI, Empresa de Asesoramiento Financiero Independiente, autorizada por la CNMV con nº 165.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	57,14%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	0	14,29%	20,00%	20,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	0	14,29%	20,00%	20,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones sigue un criterio de selección de los candidatos al Consejo de Administración totalmente objetivo, en atención a las cualidades profesionales e independientemente del género. Asimismo, vela por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que pudieran suponer discriminación alguna.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

El artículo 16.4.b) del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, entre otras, la función de formular con criterios de objetividad las propuestas de nombramiento de Consejeros. Asimismo, en la práctica esta comisión se rige por criterios que en ningún caso obstaculizan la selección de consejeras.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Como muestra de que tales procedimientos de selección no adolecen de sesgos que obstaculicen la selección de consejeras, en las propuestas de designación de consejeros independientes que se incluyeron en la última Junta General de Accionistas celebrada el 27 de julio de 2017, se sometió el nombramiento de cuatro miembros del consejo de forma paritaria, dos mujeres y dos hombres. Cabe mencionar que una de estas consejeras no aceptó el nombramiento por cuestiones de incompatibilidad, motivo por el cual al cierre del ejercicio 2017 solo consta una consejera en el órgano de administración.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones sigue un criterio de selección de los posibles candidatos para formar parte del Consejo de Administración totalmente objetivo e imparcial, proponiendo a sus candidatos en consideración a sus cualidades personales y profesionales, independientemente del sexo de los mismos. No se establece ningún procedimiento específico, sin embargo sí se asume en su integridad el principio de no discriminación por razón de sexo de los posibles candidatos.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

AQUALDRE, S.L. interviene como vocal del Consejo de Administración, representada durante el ejercicio 2017 por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí ☐

No ☒

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON JUAN OLIVEROS RODERO

Motivo del cese:

Renuncia al cargo por motivos personales que fue comunicada a la Sociedad mediante carta fechada el 20 de febrero de 2017.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON CARLOS PINEDO TORRES

Breve descripción:

DIRECTOR GENERAL. Las facultades conferidas en virtud de apoderamiento.

Nombre o denominación social del consejero:

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO

Breve descripción:

PRESIDENTE EJECUTIVO. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA COSTA RICA. S.A.	Consejero	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON CARLOS PINEDO TORRES	SANTIPOCE DEL ESTE. S.R.L.	Apoderado	SI
DON CARLOS PINEDO TORRES	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.U.	Apoderado	SI
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA GLOBAL. S.A.U.	Representante del Administrador NVC	SI
DON CARLOS PINEDO TORRES	GEONA PLUS. S.L.U.	Apoderado	SI
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA GENERICA S.L.U.	Apoderado	SI
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NYESA COSTA RICA. S.A.	Consejero	SI
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.U.	Representante del Administrador NVC	SI
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GEONA PLUS. S.L.U.	Representante del Administrador NVC	SI
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NYESA EXPANSIÓN. S.L.U.	Representante del Administrador NVC	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	596
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON CARLOS PINEDO TORRES	PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON CARLOS PINEDO TORRES	RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON CARLOS PINEDO TORRES	GAILUR BERRI, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON CARLOS PINEDO TORRES	FANUMCEO, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	PROMOCIONES GAILUR ALDE, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GAILUR BERRI, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	FANUMCEO, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	MUNGIA VALORES FINANCIEROS, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	BENALÚS REAL ESTATE, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	ULIBERRI, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	SEQUO INVERSIONES, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	QUINTAS INVESTER, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JUAN RAMÓN RUIZ DE ARCAUTE (representante de AQUALDRE, S.L.)	ONE GARBIKETAK, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

AQUALDRE, S.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

FANUMCEO, S.L.

Descripción relación:

En fecha 11 de noviembre de 2015, el accionista significativo AQUALDRE, S.L. transmitió la totalidad de las participaciones del también accionista significativo RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. a FANUMCEO, S.L.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☐

No ☒

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

NOMBRAMIENTO

A continuación se reproduce el Art. 19 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 19. Nombramiento de Consejeros

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en los Estatutos y en la Ley de Sociedades Anónimas.
 2. Las propuestas de nombramientos de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

REELECCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 20 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 20. Reelección de Consejeros

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

EVALUACIÓN

A continuación se reproduce un extracto del Art. 16 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 16. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:

(...)

- evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;
- velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.
- examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.
- evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.
- informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.

REMOCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 22 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 22. Cese de los Consejeros

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del periodo de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 5.2.r) del Reglamento del Consejo de Administración, dicho órgano ha llevado a cabo una evaluación de su actividad durante el ejercicio 2017, a resultas de la cual no se ha considerado preciso llevar a cabo cambios importantes en la organización interna o procedimientos aplicables al Consejo de Administración.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El consejo de administración de la Sociedad en su reunión del 28 de marzo de 2018, ha procedido a evaluar la diversidad de su composición, sus competencias, el funcionamiento y composición de sus comisiones, el desempeño del presidente y la aportación de cada consejero. No se ha contado con un consultor externo para dicha evaluación.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

N/A

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración, deberán los consejeros poner su cargo a disposición de dicho Órgano, en los siguientes casos:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del periodo de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐

No ☒

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐

No ☒

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí ☒

No ☐

Materias en las que existe voto de calidad

El Presidente dispone de voto de calidad en los casos de empate en las votaciones de dicho órgano.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐No ☒

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☐No ☒

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deben asistir personalmente a las reuniones y, con carácter preferente, de manera presencial. No obstante, en caso de resultar imposible su asistencia, el Consejero procurará otorgar su representación a otro Consejero. Los Consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro Consejero no ejecutivo

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE AUDITORIA	6
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	10
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	90,91%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí ☐No ☒

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 41 del Reglamento del Consejo de Administración, el consejo tiene constituida una Comisión de Auditoría. Asimismo, dispone dicho precepto que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente, a través del Presidente de la Comisión de Auditoría, el contenido y el alcance de la discrepancia y procurará, asimismo, que el auditor de cuentas dé igualmente cuenta de sus consideraciones al respecto.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐

No ☒

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ALFONSO POLO SORIANO	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Las relaciones del Consejo de Administración con los Auditores Externos de la Sociedad se encauzan a través de la Comisión de Auditoría. A ésta corresponde la competencia de elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, le corresponde a la Comisión de Auditoría establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐

No ☒

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí ☒

No ☐

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	13	0	13
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	19,40%	0,00%	19,40%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí ☐

No ☒

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	32,50%	32,50%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒

No ☐

Detalle el procedimiento

Se regula en el Art. 25 del Reglamento del Consejo:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.
El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente y debe ser aprobada por el Consejo de Administración, que podrá denegarla si:
 - a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;
 - b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
 - c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos o técnicos de la Compañía.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☒

No ☐

Detalle el procedimiento

El artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒

No ☐

Explique las reglas

El artículo 22.3. del Reglamento del Consejo de Administración establece que los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐

No ☒

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ver apartado H.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Consejeros Ejecutivos

Descripción del Acuerdo:

Los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de cuatro anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	PRESIDENTE	Independiente
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO	VOCAL	Independiente
AQUALDRE, S.L.	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Auditoría estará formada por tres Consejeros. Los miembros de la Comisión de Auditoría serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, y deberán cumplir, además, los restantes requisitos establecidos en la Ley. Al menos dos (2) de los miembros de la Comisión de Auditoría serán independientes y al menos uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

Los integrantes de la Comisión de Auditoría serán designados por el Consejo de Administración teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos de los Consejeros.

La Comisión de Auditoría estará presidida por un Consejero independiente en el que concurren conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes funciones:

a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.

b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d) Elevar al consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:

1.º la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

3.º las operaciones con partes vinculadas.

La Comisión de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad más uno de sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes. Se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente y, al menos, cuatro veces al año, y se levantará acta de sus reuniones con la firma de todos sus miembros. Del contenido y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones se dará cuenta al pleno del Consejo de Administración. Una de las reuniones de la Comisión de Auditoría estará destinada necesariamente a evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y a preparar la información que el Consejo ha de aprobar e incluir dentro de documentación pública anual. Los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad estarán obligados a asistir a las reuniones de la Comisión y prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan cuando la Comisión así lo solicite. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones del auditor externo.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON ANDRÉS FORNOVI HERRERO	PRESIDENTE	Independiente
DON VALERO ECHEGOYEN MORER	VOCAL	Independiente
DOÑA MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por tres Consejeros. Los miembros de la Comisión serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, a determinar por acuerdo del Consejo de Administración a propuesta de su Presidente, debiendo ser al menos dos (2) de los miembros del Comité Consejeros independientes.

Los integrantes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el Consejo de Administración, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá estar en todo caso presidida por un Consejero independiente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:

- evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;
- formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración. Igualmente, formulará, con los mismos criterios anteriormente citados, las propuestas de nombramiento de cargos en el Consejo y sus comisiones.
- verificar anualmente la calificación de cada Consejero (como ejecutivo, dominical, independiente u otra) al objeto de su confirmación o revisión ante la Junta General ordinaria y en el informe anual de gobierno corporativo.
- informar, con carácter previo a su sometimiento al Consejo, las propuestas de nombramiento o cese del Secretario del Consejo.
- informar los nombramientos y ceses de integrantes de la alta dirección.
- proponer al Consejo:
 - la política retributiva de los Consejeros y el correspondiente informe, en los términos del artículo 27 del presente Reglamento.
 - la política retributiva de los miembros de la alta dirección.
 - la retribución individual de los Consejeros.
 - la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y, en su caso, de los externos, por el desempeño de funciones distintas a las de mero Consejero y demás condiciones de sus contratos.
 - las condiciones básicas de los contratos y la retribución de los miembros de la alta dirección.
- velar por la observancia de la política retributiva de los Consejeros y miembros de la alta dirección establecida por la Sociedad.
- revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.
- velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la memoria anual y en el informe anual de gobierno corporativo de información acerca de las remuneraciones de los consejeros y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.

j) velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

k) examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.

l) evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

m) informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.

n) y las restantes específicamente previstas en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Presidente y cualquier Consejero podrán formular sugerencias a la Comisión en relación a las cuestiones que caigan en el ámbito de sus competencias.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cuantas veces sea convocada por acuerdo de la propia Comisión o de su Presidente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través de su Presidente, informará acerca de su actividad y trabajo al Consejo de Administración en la primera sesión que se celebre tras la reunión de la Comisión. Asimismo, se pondrá a disposición de todos los Consejeros copia de las actas de las sesiones de la Comisión.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORIA	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría está regulada expresamente en el Reglamento del Consejo, que se encuentra disponible en la propia página web de la compañía (www.nyesa.com). Durante el periodo de referencia no se llevaron a cabo modificaciones a la mencionada regulación.

De forma voluntaria la Comisión de Auditoría ha elaborado su Informe Anual sobre actividades correspondiente al ejercicio 2017 de fecha 28 de marzo de 2018.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada expresamente en el Reglamento del Consejo, que se encuentra disponible en la propia página web de la compañía (www.nyesa.com). Durante el periodo de referencia no se llevaron a cabo modificaciones a la mencionada regulación.

De forma voluntaria la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado su Informe Anual sobre actividades correspondiente al ejercicio 2017 de fecha 28 de marzo de 2018.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Es responsabilidad del Consejo de Administración la aprobación, previo informe del Comité de Auditoría, de las operaciones vinculadas. En consecuencia, la Comisión de Auditoría tiene la función de informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre las operaciones con partes vinculadas.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	NYSEA GENÉRICA, S.L.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	121

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 12

Breve descripción de la operación:

Efecto financiero con GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 25

Breve descripción de la operación:

Efecto financiero con NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 5

Breve descripción de la operación:

Efecto financiero con RAURICH CONDAL, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 55

Breve descripción de la operación:

Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 27

Breve descripción de la operación:

Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 26

Breve descripción de la operación:

Ingreso por contrato de gestión de activos suscrito con NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 6.027

Breve descripción de la operación:

Cancelación de aval por cancelación de deuda de NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN

Denominación social de la entidad de su grupo:

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Importe (miles de euros): 10.205

Breve descripción de la operación:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

766 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración señala en el artículo 32 (Conflictos de interés) lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, de manera directa o indirecta, y comunicar la existencia de dicho conflicto al Consejo de Administración. Se entenderá que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a alguna persona vinculada al Consejero. Las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el informe anual de gobierno corporativo.
2. El Consejero no podrá realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañía, a no ser que informe anticipadamente de la situación de conflicto de intereses, y el Consejo, previo informe de la Comisión de Auditoría, apruebe la transacción.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐

No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

El sistema de gestión de riesgos de la compañía considera los riesgos de distinta naturaleza, tales como los derivados de los instrumentos financieros, los derivados de la actividad económica propia del Grupo, o los de naturaleza fiscal. La Compañía cuenta con procedimientos y sistemas que le permiten gestionar de forma razonable estos riesgos.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El control de los riesgos constituye una función del Consejo de Administración que tiene atribuida por el artículo 5.2.a.vi) del Reglamento de dicho Órgano, que establece la responsabilidad de este órgano para determinar las políticas y estrategias generales de la Sociedad y, en particular la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

COMITÉ DE AUDITORIA

Participa en el Sistema de Gestión de Riesgos en virtud de lo establecido en el art. 15.4, apartado b) del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que literalmente dice que dicha comisión tiene entre sus funciones supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD:

- Riesgo de la posibilidad de liquidación
- Riesgo por la deuda vencida e impagada
- Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, afianzamientos, avales)
- Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad
 - Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa
 - Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica
 - Riesgo de no lograr alcanzar acuerdos singulares con determinados créditos con privilegio general, y en particular con la Agencia Tributaria
 - Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaa, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.
- Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en Costa Rica
- Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica
- Riesgo de no prorrogar el contrato de Línea de Capital suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante, GEM GYF) más allá del ejercicio 2022.
- Existencia de accionistas significativos
- Riesgo de abandono transcurrido el periodo de permanencia ("Lock-Up")
- Operaciones vinculadas
- Riesgo de tipo de interés
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgos de daños
- Inspecciones de las autoridades tributarias competentes
- Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección
- Riesgo de no disponer de Auditor Interno
- Riesgo de impacto de la NIIF 9 en los estados financieros
- Riesgo de limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR INMOBILIARIO:

- Pérdida de valor de los activos inmuebles
- Evolución de las variables asociadas a la actividad
- Competencia en el sector inmobiliario
- Marco Regulatorio
- Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia
- Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias
- Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

RIESGOS LIGADOS A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE NYESA:

- Riesgos relacionados con la estructura accionarial
- Riesgo por volatilidad del precio de la acción
- Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión
- Riesgo de Dilución para los accionistas actuales
- Riesgo de distribución de dividendos
- Riesgo de permanencia ("lock up")

NOTA: En la memoria que acompaña a las cuentas anuales del ejercicio 2017 de la Sociedad, se contiene una explicación pormenorizada de todos los riesgos aquí relacionados.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La Sociedad afronta los riesgos desde un punto de vista conservador, asignando recursos y estableciendo procesos de controles eficaces que mitiguen los mismos.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

RIESGO DE REDUCCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE DETERMINADOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

En el año 2017 la Sociedad ha realizado correcciones por deterioro relacionadas con la disminución del valor de determinados activos inmobiliarios.

La valoración anual de la cartera de activos que lleva a cabo cada ejercicio la Sociedad permite identificar aspectos que afectan directamente a su cartera de propiedades inmobiliarias.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Cabe destacar, que al cierre del ejercicio 2017, el patrimonio neto de Nyesa Valores Corporación, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, de acuerdo a como establece la jurisprudencia de Tribunal Supremo: "Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...]". Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2 LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso los arts. 260.1.4º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación del convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2 LC)" no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante a lo anterior, en fecha 16 de enero de 2018, ha quedado inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A., al amparo de las decisiones aprobadas por la Junta General de Accionistas de 27 de julio de 2017. La citada ampliación de capital ha supuesto aumentar el capital social por un importe nominal de 14.570.150,49 euros y con una prima de emisión de 43.710.451,47 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 de acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, que ha supuesto un incremento patrimonial de más 46 millones de euros.

Esta ampliación de capital trae causa en el contrato de inversión, suscrito en fecha 27 de abril de 2017, con los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso NAI Becar y los actuales accionistas de referencia de la Sociedad Dominante, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que implica su participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios situados sobre un terreno de más de 30.000 m2 de superficie en Moscú (Proyecto Narvskaia). La valoración de la participación de la Sociedad en este Proyecto Narvskaia asciende a 58.209 miles de euros. A las fechas de formulación de las presentes cuentas anuales se ha iniciado el proyecto de comercialización de la primera fase.

El plan de rehabilitación proyectado conlleva la transformación del citado complejo de edificios, actualmente con uso de oficinas, en un complejo de apartamentos tipo "loft", conformando un conjunto arquitectónico único de estilo londinense. Los edificios conformarán un recinto vigilado, con numerosos espacios comunes, zonas infantiles, jardines acogedores y espaciosos patios.

Asimismo, en fecha 19 de marzo de 2018 fue inscrita una ampliación de capital mediante aportación dineraria, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros.

En definitiva, a fecha de formulación del presente IAGC, el Patrimonio Neto de la Sociedad es positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF que, de acuerdo con su reglamento, tiene delegada en el Comité de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece en su Artículo 14 apartado 3 específica que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

Los Consejeros Ejecutivos, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría, establecerán tanto el diseño como la revisión de la estructura organizativa, siendo además los encargados de definir las principales líneas de responsabilidad y autoridad en la compañía.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 4 de noviembre de 2003. El Código de Conducta lo aplica la Sociedad con el objetivo de dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la regulación sobre Gobierno Corporativo y, en concreto, a lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, sobre medidas de reforma del sistema financiero.

El código de conducta se encuentra a disposición de cualquier interesado en la página web de la CNMV.

La Sociedad incluye entre sus principios fundamentales el compromiso de transparencia, confidencialidad y fiabilidad en el registro de las operaciones y en la elaboración de la información financiera así como el estricto cumplimiento de la normativa que le aplica. El Consejo de Administración tiene entre sus funciones, la de velar por el cumplimiento de estos principios y valores en su determinación de las políticas de responsabilidad social corporativa. A su vez, el Consejo se apoya en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para la función de velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los

Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Cualquier irregularidad detectada por cualquier empleado de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, debe ser comunicada a su superior jerárquico inmediato que a su vez reporta debidamente al directivo responsable, según la naturaleza de la denuncia.

Cuando se detectan incumplimientos de naturaleza financiera y contable en relación con el registro de las operaciones o la elaboración de la información financiera, se debe reportar al Departamento Financiero que a su vez, debe advertir al Comité de Auditoría que aplicará las medidas correctoras o sanciones pertinentes.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No existen tales programas, si bien, en todo caso se cuenta con el apoyo continuado del auditor de cuentas externo.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

Existe una política de identificación, evaluación y gestión de los riesgos que puedan afectar de forma negativa a la Compañía, revisándose anualmente por la Comisión de Auditoría, especialmente en relación a los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria, por ser la actividad única y exclusiva del Grupo.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Los riesgos identificados son cubiertos y mitigados por el sistema de control interno de la Sociedad. Los riesgos relacionados con los procesos de elaboración de la información financiera tienen controles que garantizan que

la información financiera observa adecuadamente los requisitos de existencia, ocurrencia, integridad, valoración, presentación, desglose y comparabilidad.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

La vigilancia y el control se ejerce también sobre las sociedades que componen el perímetro de consolidación de la Sociedad, llevándose a cabo un sistema de información centralizado y a través de reporting, que permite conocer periódicamente la situación económico financiera de las sociedades del Grupo.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Los riesgos de atonía e inactividad de las ventas, precios, financiación y de coste del dinero, individualmente y en conjunto, han sido riesgos especialmente sensibles y con una particular incidencia sobre los activos de la sociedad, que han requerido atención y vigilancia constante por parte del Dirección General, extremando y manteniendo el contacto con las entidades que actualmente prestan apoyo financiero a la sociedad.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Comité de Auditoría tiene encomendadas por el Consejo de Administración funciones relativas a la supervisión de los sistemas de control interno que garantizan la elaboración de la información financiera de acuerdo con los estándares exigidos.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría las funciones de supervisión del proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los criterios contables, así como el revisar periódicamente los sistemas de control interno. El sistema de control interno de la información financiera se centra en asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las transacciones que afecten a dicha información.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las principales transacciones que tratan de garantizar la fiabilidad y la transparencia de proceso de elaboración de la información financiera, destacan:

- Revisión de los procesos de estimaciones y provisiones (a nivel de ingresos y gastos)
- Revisión sobre los deterioros asociados a los activos registrados por la compañía.
- Revisión sobre la puesta en servicio de activos y los procesos de fijación de valoración asociados.
- Revisión por medio de procedimientos y/o instrucciones específicas de obligado cumplimiento:
 - Registros y/o asientos contables manuales
 - Operaciones singulares
 - Cierre de los Estados Financieros y elaboración de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Al cierre del ejercicio 2017, la Compañía no tiene externalizados o subcontratados los procesos de valoración o cálculo para la elaboración de la información financiera.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Comisión de Auditoría asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

En cuanto a la aplicación de las políticas contables, ésta se establece a partir del marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, establecido por la vigente legislación mercantil por la Normativa del Mercado de Valores y en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por el Unión Europea.

Existen medidas de control implantadas tendentes a garantizar que los datos de respaldo de la información financiera sean recogidos de forma completa, precisa y oportuna, siendo comunicados en tiempo y forma.

Existe un sistema de reporte de información financiera con formato único y homogéneo aplicable y utilizado por la práctica totalidad de las sociedades del perímetro de consolidación.

Están establecidos los mecanismos suficientes para que la información que se transmite al Mercado tenga un desglose suficiente y permita su adecuada comprensión.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras y en relación a las relaciones con los auditores externos, la misión de evaluar la idoneidad de los procedimientos de revisión aplicados la capacidad de independencia de los auditores y del equipo y que se están aplicando de forma adecuada las normas de auditoría.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Auditor de Cuentas tiene acceso a la Alta Dirección así como al Comité de Auditoría, de forma que podría poner de manifiesto, en su caso, la existencia de deficiencias de control interno en el caso de que las detectara en el transcurso de su trabajo.

F.6 Otra información relevante

No aplica.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información que se remite a los mercados únicamente se somete a revisión cuando es preceptivo legalmente.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒

Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

Durante el ejercicio 2017 la sociedad ha publicado los informes citados en los puntos a) y b).

Con respecto a la información sobre operaciones vinculadas, la Sociedad considera que se publica información detallada, y la misma se puso a disposición de los accionistas con antelación suficiente a la celebración de la Junta General ordinaria de 2016, por hallarse en las cuentas anuales y en la página web de la sociedad.

En cualquier caso, la Sociedad hará sus mejores esfuerzos para elaborar y publicar de manera voluntaria a partir del ejercicio en curso el resto de informes enunciados en este apartado.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple ☐

Explice ☒

La Sociedad hasta ahora no ha transmitido en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas, si bien, en caso de que se recibiesen solicitudes de accionistas en este sentido, la Sociedad estudiará esta posibilidad y hará los mejores esfuerzos para poder realizarlo.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explice ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explice ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explice ☐

No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explice ☐

No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas

comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒

Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

Aunque en los casos de selección y nombramiento de consejeros se atiende a los criterios y objetivos apuntados, el análisis de la situación y necesidades de la Sociedad se hacen con relación al momento concreto en que haya que proceder a un nombramiento o reelección.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple ☒

Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒

Explique ☐

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒

Explique ☐

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

La Sociedad exige a los consejeros que dediquen el tiempo y esfuerzo necesarios a efectos de desempeñar su cargo con eficacia. Sin embargo, no existe ninguna regla relativa al número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca

al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☐

Explique ☒

No aplicable ☐

Aunque no existen en la compañía programas especiales de actualización, los Consejeros cuentan con la información y el asesoramiento de todas las áreas de la compañía en relación con las funciones propias de su cargo.

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de

Administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒

Explique ☐

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

No existe en la actualidad una unidad con estas funciones. El Consejo de Administración cree que, dada la dimensión de la Sociedad y su grupo, es actualmente innecesario crear un servicio o departamento de Auditoría Interna.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

No se contempla expresamente un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa. No obstante, en la práctica nada impide que este hecho pueda llevarse a cabo.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La Sociedad está trabajando en un documento donde se identifique de forma expresa la política y gestión de riesgos que viene llevando a cabo la Sociedad, adaptándolo a las circunstancias específicas de su negocio, y confía en tenerlo ultimado y publicado en el ejercicio en curso.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La Sociedad está trabajando en un documento donde se identifique de forma expresa la política y gestión de riesgos que viene llevando a cabo la Sociedad, adaptándolo a las circunstancias específicas de su negocio, y confía en tenerlo ultimado y publicado en el ejercicio en curso. .

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, deliberare sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La Sociedad está elaborando la política de responsabilidad social corporativa, que prevé aprobar durante el presente ejercicio 2018.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La Sociedad está elaborando la política de responsabilidad social corporativa, que prevé aprobar durante el presente ejercicio 2018.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La Sociedad está elaborando la política de responsabilidad social corporativa, que prevé aprobar durante el presente ejercicio 2018.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple ☒

Explique ☐

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

La remuneración variable consistente en la entrega de acciones, o de opciones sobre acciones o retribuciones referenciadas al valor de las acciones, se contempla en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración no solo para los consejeros ejecutivos sino para todos ellos, si bien actualmente no se aplica tal modalidad.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

Si bien se contempla la posibilidad de remuneración variable a los consejeros ejecutivos mediante entrega de acciones, tal fórmula no se ha aplicado en el ejercicio objeto del presente IAGC. No obstante, cabe mencionar que ambos consejeros ejecutivos son de forma indirecta accionistas significativos de la Sociedad, por lo que existe una alineación de intereses.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

No aplicable ☐

No se prevé por la Sociedad una limitación a la transmisión de las acciones que los consejeros puedan en su caso percibir como remuneración variable.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

No aplicable ☐

Los contratos vigentes con los consejeros ejecutivos no incluyen una cláusula a este respecto.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

No aplicable ☐

Los dos consejeros ejecutivos de la sociedad tienen reconocidos en sus respectivos contratos de Alta Dirección una indemnización en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control por importe de cuatro anualidades.



H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

A.1. A fecha de formulación del presente IAGC, el capital social de la Sociedad asciende a 30.203.305,22 euros, representado por 2.013.553.681 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, desembolsadas y admitidas a negociación en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona, como consecuencia de las siguientes ampliaciones de capital:

- Ampliación de capital aprobada por unanimidad de los accionistas asistentes en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria el 27 de julio de 2017 por un importe nominal de 14.570.150,49 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 971.343.366 acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,015 euros cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,045 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Siendo el contravalor de la ampliación la aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un valor de 58.280.601,96 euros. La citada ampliación de capital fue objeto de elevación a público mediante escritura otorgada en fecha 10 de enero de 2018, y consta inscrita en el

- Ampliación de capital dineraria, de fecha 19 de marzo de 2018, que fue, suscrita íntegramente por GEM, por un importe nominal de 653.952,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,0435 euros por acción, lo que ha supuesto un precio total de emisión de 2.550.415 euros. La citada ampliación de capital fue objeto de elevación a público mediante escritura otorgada en fecha 7 de marzo de 2018, y consta inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 19 de marzo de 2018.

A.5. Respecto a las relaciones de índole comercial existentes entre los titulares de participaciones significativas, y la Sociedad y/o su grupo, si bien esta parte considera que forman parte del tráfico comercial ordinario, se quiere dejar constancia de que existen operaciones de financiación mantenidas con entidades financieras que han devenido en accionistas significativos como consecuencia de la capitalización de créditos citada en el punto anterior (A.2.). Tales entidades financieras constan debidamente como accionistas significativos en el apartado "Notificaciones de derechos de voto e instrumentos financieros" en la web de la CNMV.

A.6. Ya en el ejercicio 2018, concretamente en fecha 23 de enero de 2018, se comunicó mediante Hecho Relevante que tras la inscripción del aumento de capital no dinerario en la Sociedad mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A., entraron en vigor determinados pactos parasociales, tales como:

- Reconocimiento a los nuevos accionistas de la Sociedad de la posibilidad de nombrar un nuevo consejero por cada 15% de participación en la Sociedad, así como a mantenerlo en tanto en cuanto mantengan el 5% de participación en la misma.
- Compromisos suscritos por los nuevos accionistas asumiendo su compromiso irrevocable de no vender el 50 por 100 de las acciones de la Sociedad de las que han devenido titulares tras la ejecución del Aumento de Capital, durante el periodo de un (1) año a contar desde la fecha en la que se depositen en sus respectivas cuentas de valores.

C.1.7. Ya en el ejercicio 2018, concretamente mediante acuerdo de Consejo de Administración que fue publicado mediante Hecho Relevante de fecha 6 de marzo, se tomó razón de la sustitución de la persona física representante del consejero Aqualdre, S.L. (dominical), mercantil que acordó sustituir a D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute como su representante tanto en el Consejo de Administración de la Sociedad como en la Comisión de Auditoria, de forma que desde entonces es D. Josu Miren Garmendia Goicoechea quien representa a Aqualdre, S.L. en los citados cargos.

C.1.44. Ya en el ejercicio 2018, concretamente el 16 de enero de 2018, fecha en la que quedó inscrita la escritura de ampliación de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A, quedó ejecutado el Contrato de Inversión que había sido suscrito el 27 de abril de 2017, y comunicado mediante Hecho Relevante de 28 de abril de 2017 (ver más información en el Folleto publicado en la CNMV el 22 de diciembre de 2017), y que ha supuesto la entrada en el capital social de la Sociedad de nuevos accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov).

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/03/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐

No ☒

ANEXO 1

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A-08074320
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL
NYESA VALORES CORPORACION, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
CALLE ORENSE, 18, 3ºA, MADRID

MODELO DE INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1 Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.
- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- Criterios utilizados y composición de los grupos de empresas comparables cuyas políticas de remuneración se hayan examinado para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

Explique la política de remuneraciones

La Junta General Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (en adelante, la Sociedad o Nyesa), aprobó en su reunión ordinaria celebrada el 28 de junio de 2016 la política de remuneraciones del Consejo de Administración para el periodo 2016-2019, formulada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en línea con lo dispuesto en el Art. 529 novedecies LSC.

La política de remuneraciones de la Sociedad se basa en los principios de transparencia, compensación por la dedicación, correspondencia con la evolución de los resultados y consecución de objetivos.

Las retribuciones deben por tanto compensar adecuadamente la dedicación y las responsabilidades asumidas por cada uno de los consejeros, pero no ser tan elevadas como para comprometer la independencia de los consejeros no ejecutivos. Además, deben ser simples en cuanto a su formulación general y a su determinación concreta.

Asimismo, las remuneraciones atienden a un criterio de mercado, en atención a la remuneración fijada para consejeros de sociedades cotizadas de entidad equivalente a Nyesa.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Explique el proceso para determinar la política de remuneraciones

Según el artículo 16.4.f) del Reglamento del Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá al Consejo:

- la política retributiva de los Consejeros y el correspondiente informe.
- la política retributiva de los miembros de la alta dirección.
- la retribución individual de los Consejeros.
- la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y, en su caso, de los externos, por el desempeño de funciones distintas a las de mero Consejero y demás condiciones de sus contratos.
- las condiciones básicas de los contratos y la retribución de los miembros de la alta dirección.

Tal y como establece el citado artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de Nyesa, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por tres Consejeros. Los miembros de la Comisión serán en su totalidad Consejeros no ejecutivos, a determinar por acuerdo del Consejo de Administración a propuesta de su Presidente, debiendo ser al menos dos (2) de los miembros del Comité Consejeros independientes.

Los integrantes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el Consejo de Administración, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al cierre del ejercicio 2017 es la siguiente:

- Don Andrés Fornovi Herrero (independiente).
- Don Valero Echegoyen Morer (independiente).
- Doña María Jesús Ibáñez Fernández (independiente).

Ningún asesor externo ha recibido el encargo específico de diseñar la política de remuneraciones de la Sociedad.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección de los consejeros ejecutivos, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del consejo, de las dietas por participación en el consejo y sus comisiones u otras retribuciones fijas como consejero, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan.

Explique los componentes fijos de la remuneración
--

La política de remuneración contempla los siguientes componentes:

A los efectos de lo previsto en el artículo 529 septdecies de la Ley de Sociedades de Capital, el importe máximo anual de la retribución del conjunto de los consejeros en su condición de tales queda establecido para el periodo al que se refiere esta política en 150.000 (ciento cincuenta mil) euros.

La distribución se hará en atención a las funciones y responsabilidades de cada uno de los consejeros y su asistencia a las reuniones, mediante la fijación de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones.

La política de remuneraciones a los consejeros en su condición de tales responderá a la siguiente estructura:

- Una remuneración fija de 15.000 euros para cada consejero por su cargo en el Consejo de Administración, salvo en el caso del Presidente y Consejero Delegado, que recibirán una remuneración de 30.000 euros.
- Una cantidad fija de 5.600 euros para cada consejero que, además, sea miembro de una de las Comisiones del Consejo, más una dieta por asistencia a cada una de las comisiones de 200 €. Estas cantidades no se devengarán a favor del Presidente ni del Consejero Delegado en caso de que asistan a tales comisiones.

Para los Consejeros Ejecutivos, atendiendo a las funciones que desempeñan y considerando sus responsabilidades y dedicación permanente, se considera razonable mantener el actual sistema retributivo de los mismos consistente en una retribución fija y otra variable, de acuerdo con lo establecido en los contratos que con los mismos se han suscrito, que la Comisión ha examinado e informado favorablemente.

En lo que a parte fija se refiere de la remuneración anual del conjunto de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas, ascenderá a un importe global de 400.000 (cuatrocientos mil) euros.

Este límite será conjunto y por tanto aplicable con independencia del número de consejeros ejecutivos que haya.

A.4 Explique el importe, la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos de los que los consejeros sean beneficiarios, su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodo de vigencia así como sus principales características. En el caso de planes de opciones sobre acciones y otros instrumentos financieros, las características generales del plan incluirán información sobre las condiciones de ejercicio de dichas opciones o instrumentos financieros para cada plan.

- Indique cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.
- Explique los parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus).
- Las clases de consejeros (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos) que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- El fundamento de dichos sistemas de retribución variable o planes, los criterios de evaluación del desempeño elegidos, así como los componentes y métodos de evaluación para determinar si se han cumplido o no dichos criterios de evaluación y una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que daría origen el plan retributivo vigente, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- En su caso, se informará sobre los periodos de diferimiento o aplazamiento de pago que se hayan establecido y/o los periodos de retención de acciones u otros instrumentos financieros si existieran.

Explique los componentes variables de los sistemas retributivos

Solo aplicable al caso de los Consejeros Ejecutivos, quienes tienen estipulado una parte variable que consiste en un bonus, pagadero en efectivo, por importe de 30.000 (treinta mil) euros por consejero, y cuyo devengo dependerá del grado de cumplimiento que hayan tenido en el periodo en cuestión, los parámetros que fije el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

A.5 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

Explique los sistemas de ahorro a largo plazo

A 31 de diciembre de 2017, no existen compromisos por complementos a pensiones concedidas a favor de miembros del órgano de administración, ni tampoco se contemplan este tipo de fórmulas en la política de remuneraciones.

A.6 Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.

Explique las indemnizaciones

El único consejero de Nyesa que ha finalizado sus funciones durante el ejercicio 2017 no tenía pactada indemnización alguna, y por lo tanto no percibió durante el ejercicio 2017 concepto alguno por la terminación de sus funciones.

La única indemnización pactada existente con consejeros es la prevista en los contratos de los consejeros ejecutivos que se detallan en el punto A.7

A.7 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

Explique las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos

Los términos y condiciones esenciales de los contratos de los consejeros ejecutivos son, además de los relativos a sus retribuciones, los que se indican a continuación:

- Duración: los contratos son de duración indefinida.
- Terminación: los contratos de los consejeros ejecutivos establecen que podrá extinguirse: (i) por mutuo acuerdo de las Partes, supuesto éste en el que deberá estarse a los concretos términos del mismo en cuanto a compensaciones económicas se refiera; (ii) por desistimiento unilateral de cualquiera de las partes, distinguiéndose según se trate del consejero ejecutivo en cuestión (en el que no procederá el pago al mismo de ningún tipo de Indemnización), o del de la Sociedad, supuesto en el que deberá abonar al consejero ejecutivo en concepto de indemnización a fecha de extinción del contrato la suma de cuatro anualidades de la retribución global que venga percibiendo. En cualquiera de los supuestos de desistimiento, deberá mediar un preaviso mínimo de tres meses, que en caso de incumplimiento generará en la parte perjudicada, derecho a una compensación económica sustitutiva equivalente a la retribución correspondiente a la duración del plazo de preaviso incumplido; (iii) por voluntad del consejero ejecutivo fundamentada en un incumplimiento contractual de la Sociedad, lo que de ser acogido por la jurisdicción competente dará lugar al abono a aquél de la anterior indemnización referida cuatro anualidades junto con la compensación económica sustitutiva, equivalente a la retribución correspondiente a la duración del plazo de preaviso incumplido; (iv) por voluntad de la Sociedad, fundamentada en un incumplimiento contractual del consejero ejecutivo en cuestión, en cuyo caso, de estimarse judicialmente la procedencia del despido, no habrá lugar a indemnización alguna y, de no ser así, se devengará automáticamente la prevenida de 4 anualidades; (v) a instancias de los consejeros ejecutivos por sucesión de empresa o cambio importante en la titularidad de la misma que tenga por efecto una renovación de sus órganos rectores o una modificación del contenido y planteamiento, siempre que la extinción se produzca dentro de los tres meses siguientes a la producción de tales cambios. En este caso la Sociedad abonará al consejero ejecutivo en cuestión la indemnización equivalente a cuatro anualidades de la retribución global que venga percibiendo. (vi) por cese voluntario del consejero ejecutivo (en el que no procederá el pago al mismo de ningún tipo de Indemnización), debiendo mediar en dicho supuesto un preaviso mínimo de tres (3) meses, que en caso de incumplimiento generará en la parte perjudicada, derecho a una compensación económica sustitutiva equivalente a la retribución correspondiente a la duración del plazo de preaviso incumplido; (vii) por afectación del consejero ejecutivo en un Expediente de Regulación de Empleo de extinción de Contratos o Despido Colectivo, así como en el supuesto de Despido por causas Objetivas, la Sociedad deberá abonar en dichos supuestos en concepto de indemnización a fecha de su extinción de Contrato la suma de cuatro anualidades de la retribución global que venga percibiendo; (viii) por voluntad del consejero ejecutivo fundamentada en el supuesto de movilidad geográfica instada por la Sociedad, en el presente supuesto el consejero afectado podrá optar por la extinción de su contrato percibiendo una indemnización de cuatro anualidades; (ix) a instancias del consejero ejecutivo (a) por cambio significativo en la composición accionarial actual de la Sociedad, entendido como la adquisición de una participación superior o igual al 30 por 100, de forma directa o indirecta, por parte de un grupo empresarial mediante compraventa, ampliación de capital o cualquier otra operación corporativa; o (b) por nombramiento de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración por un Grupo diferente al actualmente mayoritario; En estos casos la Sociedad abonará al consejero ejecutivo en cuestión la indemnización equivalente a cuatro anualidades.
- Cláusulas de exclusividad y no competencia: No existen pactos a este respecto en los vigentes contratos con los consejeros ejecutivos, si bien, por su condición de administradores se encuentran obligados a evitar situaciones de conflicto de interés por virtud del artículo 229 de la LSC.

A.8 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

Explique las remuneraciones suplementarias

A 31 de diciembre de 2017 no existen remuneraciones suplementarias concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

A.9 Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Explique los anticipos, créditos y garantías concedidos

A.10 Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

Explique las remuneraciones en especie

Las remuneraciones en especie de los miembros del Consejo de Administración son únicamente en favor de los consejeros ejecutivos.

Los Consejeros ejecutivos tendrán derecho al uso de un vehículo de la Sociedad, de su libre elección, en renting o leasing de gama alta de hasta cuatro años de duración, cuyos gastos serán sufragados por la Sociedad.

A.11 Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Explique la remuneración devengada por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero

No aplica

A.12 Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

Explique los otros conceptos retributivos

A 31 de diciembre de 2017 no existen otros conceptos retributivos concedidos a favor de los miembros del Órgano de Administración.

A.13 Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Explique las acciones adoptadas para reducir los riesgos

De acuerdo con lo expresado en los principios de la política de remuneraciones, las retribuciones deben compensar adecuadamente la dedicación y las responsabilidades asumidas por cada uno de los consejeros, pero no ser tan elevadas como para comprometer la independencia de los consejeros no ejecutivos. Además, deben ser simples en cuanto a su formulación general y a su determinación concreta.

Además, la política de remuneraciones del Consejo de Administración de Nyesa se basa en los principios de transparencia, compensación por la dedicación, correspondencia con la evolución de los resultados y consecución de objetivos.

Los únicos consejeros que cuentan con un componente variable en su retribución son los ejecutivos, y su devengo dependerá del grado de cumplimiento que hayan tenido en el periodo en cuestión, los parámetros que fije el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

B POLITICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA EJERCICIOS FUTUROS

Derogado.

C RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

C.1 Explique de forma resumida las principales características de la estructura y conceptos retributivos de la política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en la sección D del presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el consejo para la aplicación de dichos conceptos.

Explique la estructura y conceptos retributivos de política de retribuciones aplicada durante el ejercicio

La política de remuneraciones a los consejeros en su condición de tales responde a la siguiente estructura:

- Una remuneración fija de 15.000 euros para cada consejero por su cargo en el Consejo de Administración, salvo en el caso del Presidente y Consejero Delegado, que recibirán una remuneración de 30.000 euros.
- Una cantidad fija de 5.600 euros para cada consejero que, además, sea miembro de una de las Comisiones del Consejo, más una dieta por asistencia a cada una de las comisiones de 200 €. Estas cantidades no se devengarán a favor del Presidente ni del Consejero Delegado en caso de que asistan a tales comisiones.

En lo que respecta a los consejeros ejecutivos, atendiendo a las funciones que desempeñan y considerando una dedicación permanente y exclusiva, durante el ejercicio se ha mantenido el sistema retributivo consistente en una retribución fija y otra variable, de acuerdo con lo establecido tanto en la política de remuneraciones como en sus respectivos contratos, y en virtud de los cuales tienen reconocidas las siguientes cantidades:

- Una retribución dineraria bruta anual fijada en doscientos mil euros (200.000 €) en doce pagas mensuales.
- Una retribución variable anual de treinta mil euros (30.000 €)

D DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo ejercicio 2017
JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	Ejecutivo	Desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.
CARLOS PINEDO TORRES	Ejecutivo	Desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.
VALERO ECHEGOYEN MORER	Independiente	Desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.
AQUALDRE, S.L.	Dominical	Desde 01/01/2017 hasta 31/12/2017.
MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	Independiente	Desde 27/07/2017 hasta 31/12/2017.
ANDRÉS FORNOVI HERRERO	Independiente	Desde 27/07/2017 hasta 31/12/2017.
GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	Independiente	Desde 06/09/2017 hasta 31/12/2017.

D.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2017	Total año 2016
AQUALDRE, S.L.	0	15	0	0	0	10	0	0	25	27
VALERO ECHEGOYEN MORER	0	15	0	0	0	10	0	0	25	27
MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	0	6	0	0	0	4	0	0	10	0
ANDRÉS FORNOVI HERRERO	0	6	0	0	0	4	0	0	10	0
GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0
JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	200	30	0	30	0	0	0	0	260	260
CARLOS PINEDO TORRES	200	30	0	30	0	0	0	0	260	260

ii) Sistemas de retribución basados en

acciones iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2017	Total año 2016
JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CARLOS PINEDO TORRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2017 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2017 grupo	Total ejercicio 2017	Total ejercicio 2016	Aportación al sistemas de ahorro durante el ejercicio
JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	260	0	0	260	0	0	0	0	260	260	0
CARLOS PINEDO TORRES	260	0	0	260	0	0	0	0	260	260	0
VALERO ECHEGOYEN MORER	25	0	0	25	0	0	0	0	25	27	0
AQUALDRE, S.L.	25	0	0	25	0	0	0	0	25	27	0
MARÍA JESÚS IBÁÑEZ FERNÁNDEZ	10	0	0	10	0	0	0	0	10	0	0
ANDRÉS FORNOVI HERRERO	10	0	0	10	0	0	0	0	10	0	0
GABRIEL-JUNÍPERO LÓPEZ RODRÍGUEZ	5	0	0	5	0	0	0	0	5	0	0
TOTAL	595	0	0	595	0	0	0	0	595	574	0

D.2 Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

Como se ha señalado en epígrafes anteriores, únicamente los consejeros ejecutivos tienen establecidas remuneraciones variables en función de los objetivos que sean aprobados por el Consejo de Administración para cada ejercicio.

D.3 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	444.735.048	100,00%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	55.161	0,01%
Votos a favor	428.414.089	96,33%
Abstenciones	10.867.205	2,44%

E OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/03/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐

No ☒