



## **V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

### **1. Criterios contables**

#### **Estados financieros consolidados intermedios**

Los criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son los contemplados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas, hasta la fecha, por la Unión Europea, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2009.

#### **Estados financieros individuales intermedios**

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de Noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la Sociedad aplicó en el ejercicio 2008, todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

### **2. Comentarios acerca de la estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones**

La actividad de las distintas sociedades integradas en el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN (en adelante Grupo NYESA), debe ser valorada de forma separada para establecer si están sujetas a estacionalidad o tienen un carácter cíclico relevante. Las principales áreas de actividad del Grupo son:



### Actividad inmobiliaria

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés, nivel de crecimiento económico, etc. pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo NYESA.

La actual situación de sobreoferta tanto de vivienda nueva como de segunda mano, y la incipiente falta de financiación, unida a la actual situación coyuntural del mercado de trabajo, ha provocado una caída en la demanda de vivienda y por consiguiente en los precios de transmisión de la misma, así como un incremento en el periodo de venta de las promociones.

### Actividad Patrimonial

El área patrimonial constituye en la actualidad el núcleo de la actividad de Grupo NYESA en estos momentos, área en la que se centrarán la mayoría de las inversiones en el futuro. El proceso de crecimiento de Grupo NYESA se centra en la promoción y adquisición de hoteles urbanos, residencias, centros comerciales, centros logísticos e industriales y oficinas en España.

Las inversiones en esta área se han visto paralizadas en estos momentos debido a la falta de liquidez en los mercados de financiación.

En cuanto a los ingresos, los correspondientes a esta línea han sufrido un menor impacto a causa de la crisis económica actual, en tanto en cuanto procedan de rentas (alquileres mensuales), sin embargo si han disminuido los provenientes de contratos de explotación y gestión tanto por unas menores tasas de ocupación registrados como por venta de dichas pernoctaciones a un menor precio.



### Actividad Internacional

El Grupo NYESA actualmente está desarrollando un complejo residencial y hotelero en un resort de alto standing en Costa Rica.

Las inversiones previstas para esta área están también sufriendo de la falta de liquidez de los mercados financieros internacionales, sin embargo, por tratarse de segmentos de mercado exclusivos, es muy posible que no sea tan notable como en otro tipo de proyectos inmobiliarios. De hecho, y tal y como se informa en el apartado 1. “Aspectos significativos del periodo” del “Informe de Gestión Intermedio”, el Grupo ha firmado un acuerdo de ampliación de capital en su sociedad de Costa Rica por parte de Wilson Capital Group, que a la fecha está pendiente de materialización.

### **3. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2009, los cuales se detallaron en la memoria de las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

Las estimaciones y juicios contables utilizados se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados en la fecha de elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, si bien es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en cualquier caso, se considera no tendrían un efecto significativo en los correspondientes estados financieros futuros.

Por otro lado, en los estados financieros individuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., la Dirección ha evaluado el impacto de la depreciación de la cartera de inversión a 31 de diciembre de 2010, que dicha sociedad posee en Nyesa Gestión, S.L. y sus sociedades dependientes, así como en el resto de sociedades



integrantes en el “*Antiguo Grupo Inbesòs*”, de acuerdo a los estados financieros de dichas sociedades así como de las valoraciones de los activos obtenidas del informe de valoración de activos del experto independiente SAVILLS, S.A. correspondiente al ejercicio 2010. Consecuencia de dicha valoración se ha depreciado la cartera de inversiones de la Sociedad durante el presente ejercicio en 27.476 miles de euros.

De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo se ha evaluado la distribución del coste de la combinación de negocios a 31 de diciembre de 2010 por la integración de los negocios del “*Antiguo Grupo Inbesòs*” y del “*Antiguo Grupo Nyesa*”, producida a 1 de agosto del 2008 y registrada en los estados financieros consolidados del Grupo en dicho ejercicio. Consecuencia de dicha evaluación realizada tomando las estimaciones de valor de los activos realizadas a 31 de diciembre de 2010 por la Dirección y los informes de valoración de de activos realizado por el experto independiente SAVILLS, S.A., se ha estimado registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el “*Antiguo Grupo Inbesòs*” a la combinación de negocios de 990 miles de euros.

#### **4. Clasificación y comparación de la información individual**

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales intermedios adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2010 a 31 de diciembre de 2010 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.



## **5. Clasificación y comparación de la información consolidada**

Con fecha 2 de septiembre de 2008 tuvo lugar la inscripción en el Registro de Barcelona de la ampliación de capital mediante aportación no dineraria realizada por Grupo NYESA. Esta ampliación de capital consistió en la aportación 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. (en adelante “*Antiguo Grupo Nyesa*”) y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Con fecha 1 de agosto de 2008 fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de Ampliación de Capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)

Consecuencia de dicha ampliación de capital, los socios de las sociedades aportadas a la ampliación (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) adquirieron el control del 96,10% de la totalidad las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) que emite las participaciones como la dominante y la entidad no cotizada (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) como la dependiente, la dependiente legal (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) será la adquirente si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la dominante legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades. Esto es lo que se conoce como una combinación de negocios mediante adquisición inversa, en la que la dependiente legal (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) es la sociedad que se considera adquirente a efectos contables y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la dominante legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Por todo lo anteriormente mencionado y de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en el presente informe semestral se presentan:



- a. En el Estado de Situación Financiera del GRUPO las cifras a 31 de diciembre de 2010 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2009 resultantes de aplicar la adquisición inversa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- b. En el Estado de Resultado Global Consolidado, en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y en el Estado de Flujos de Efectivo consolidados intermedios del GRUPO adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2010 a 31 de diciembre de 2010 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.

#### **6. Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2010 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA se han producido las siguientes modificaciones:

- Incorporación de la sociedad Nyesa Expansión, S.L.U.
- Modificación del porcentaje de participación de la sociedad Cartera Mudéjar, S.A. SICAV
- Enajenación de la participación en la asociada Marina Port Vell, S.A.

En el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”, se muestra la situación anteriormente comentada, salvo en el caso de Nyesa Expansión, S.L.U., que en ejercicios precedentes se excluía del perímetro por ser no significativa, y en este ejercicio se ha procedido a su incorporación.



### **7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero**

Durante el ejercicio 2010 se han producido operaciones de adquisición o enajenación de participaciones o acciones por parte del Grupo, tal y como pone de manifiesto en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”.

### **8. Adquisiciones, enajenaciones o disposiciones por otra vía de elementos del inmovilizado material, inmaterial o inversiones inmobiliarias**

Durante el presente ejercicio las inversiones y/o desinversiones más significativas que se han producido en los epígrafes del inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias, han sido las siguientes:

- Respecto del inmovilizado material indicar que las inversiones más relevantes que se han realizado, corresponden a las realizadas en la construcción de un parquin de rotación en la ciudad de Barcelona por importe de 1.449 miles de euros.
- En lo que respecta al inmovilizado inmaterial destacar que no se han producido ni inversiones ni desinversiones significativas.
- En las inversiones inmobiliarias, si que debemos destacar, por su relevancia, la enajenación de un hotel (Novotel) situado en Gerona por importe de 5,5 millones de euros. El resto de desinversiones, no han sido relevantes.

### **9. Compromisos de compra de inmovilizado material**

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a cierre del ejercicio 2010, salvo los pendientes de realizar para la finalización del parquin mencionado en el apartado anterior y que asciende a casi 400 miles de euros.



## **10. Cambios en provisiones por deterioro**

A cierre del ejercicio 2010, se ha realizado una valoración por un experto independiente (SAVILLS, S.A.) de todos los activos del Grupo. A fecha de envío de la presente información, y con base al informe definitivo realizado por dicho experto independiente, se ha producido un deterioro en los estados financieros del Grupo de 1.404 miles de euros en el epígrafe de “*Inmovilizado material*” y 6.275 miles de euros en el epígrafe de “*Existencias*”.

## **11. Instrumentos Financieros**

El detalle de los instrumentos financieros tanto de activo como de pasivo se desglosa en el Apartado 14 del Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”.

## **12. Dividendos**

No se han distribuido dividendos durante el ejercicio de 2010.

## **13. Importe de la cifra de negocios y resultado de los segmentos**

Esta información ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”, Apartado 15.

## **14. Cambios habidos en los activos y pasivos contingentes**

No se ha producido modificación sustancial en la situación de los activos y pasivos contingentes desde el cierre del ejercicio 2009.

## **15. Transacciones con partes vinculadas**

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”, Apartado 18.



## **16. Regulación**

No se han producido cambios sustanciales en las normas que afectan a los sectores de actividad del Grupo.

## **17. Hechos posteriores**

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha del presente informe, son los siguientes:

- Las nuevas ampliaciones de capital suscritas por GEM de 3.943.890 nuevas acciones que han supuesto un desembolso de 6.277.484,89 euros, entre el cierre del ejercicio.
- La confirmación de una operación inmobiliaria (opción de compra) por parte del Grupo en Costa Rica, en enero de 2011, firmada en el ejercicio 2010, habiéndose realizado los dos primeros pagos previstos hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, por importe de 750 miles de dólares americanos.
- La venta en el mercado de las acciones de Cartera Mudéjar, S.A. SICAV a mediados del mes de marzo, por un valor muy similar al valor de mercado a cierre del ejercicio.
- En fecha de 20 de marzo de 2011, tres sociedades del Grupo han incumplido el calendario de pagos por las deudas con la Administración Tributaria, sobre las que se tenía concedido un aplazamiento y fraccionamiento.

En el Apartado VI. “*Informe de Gestión Intermedio*” se expone la información más relevante relativa a la evolución de los negocios del Grupo.



## **18. Variaciones más significativas en los Estados Financieros**

Las variaciones más significativas sobre la información financiera tanto consolidada como individual correspondiente al segundo semestre de 2010 y remitida el 28 de febrero de 2011 respecto de la información financiera anual, son las siguientes:

### 1. Información financiera individual

- a. Depreciación o deterioro de las inversiones financieras en Empresas del Grupo durante el ejercicio 2010: se ha producido un deterioro neto adicional en la cartera de inversiones en Empresas del Grupo de aproximadamente 18.420 miles de euros, como consecuencia principalmente de la disminución en la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas. A fecha de avance de la información financiera, no era posible determinar con fiabilidad el importe del mismo. El resultado del ejercicio 2010 ha disminuido respecto del avanzado el 28 de febrero, prácticamente en el importe del deterioro de la cartera anteriormente mencionado.

### 2. Información financiera consolidada

- a. En el Activo se han producido ajustes y reclasificaciones siendo los más importantes los siguientes:
  - Reclasificación del Inmovilizado Material a Existencias de un activo por importe de 4,3 millones de euros.
  - Disminución del valor de existencias en 459 miles de euros, consecuencia de la recepción de las valoraciones definitivas por parte del experto independiente SAVILLS, S.A.



- El resto de las variaciones de las partidas de activos, principalmente se corresponde con reclasificaciones entre las partidas que integran el mismo.
- b. En el Pasivo y Patrimonio Neto del Estado financiero de Situación, las principales variaciones son las siguientes:
- El Patrimonio Neto del Grupo ha disminuido en 5.596 miles de euros, consecuencia fundamentalmente a un empeoramiento del resultado en 5.347 miles de euros pasando de ser un resultado negativo de 43.992 miles de euros a 49.339 miles de euros. La variación en el resultado se ha producido principalmente por los puntos que se comentarán a continuación, con especial incidencia del recargo de apremio de 5.109 miles de euros, registrado como consecuencia de no haber cumplido el calendario de aplazamiento y fraccionamiento de la deuda existente con las Administraciones Públicas.
  - Se han producido reclasificaciones en los pasivos financieros entre corriente y no corriente atendiendo al cumplimiento de los contratos. Por otro lado el pasivo financiero se ha incrementado en 438 miles de euros.
  - Se ha producido un incremento neto de las provisiones por importe de 790 miles de euros como consecuencia del registro de determinados litigios menores que mantiene el Grupo.
  - La partida de otros pasivos (corrientes más no corrientes) se ha incrementado en 7.248 miles de euros, de los que 5.109 miles de euros corresponden al registro de recargos de apremio derivados del incumplimiento de los aplazamientos y



fraccionamiento de pago concedidos en por Administraciones Públicas. Por otro lado, se ha procedido a reclasificar 24.740 miles de euros del pasivo no corriente al corriente, por los citados incumplimientos.