



## 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 2012.

#### 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, área en la que el Grupo tienen una dilatada experiencia y en la que ha centrado una gran parte de sus esfuerzos estos años en los que otras áreas estaban sufriendo una mayor dificultad con ocasión de la situación de los mercados, llegando incluso a incorporar a su cartera de actividades la gestión hotelera de su primer establecimiento con marca propia.

Los ingresos correspondientes a la actividad patrimonial han sufrido un menor impacto a causa de la crisis económica actual, en tanto en cuanto procedan de rentas (alquileres mensuales), sin embargo, sí 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 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. Se continúa realizando gestiones para la consecución de la obtención de financiación para el proyecto.

### Actividad Construcción

El Grupo NYESA durante el ejercicio 2011 potenció la actividad de construcción de vivienda residencial principalmente. No obstante, la delicada situación coyuntural del sector ha provocado la paralización de esta actividad a partir del ejercicio 2012.

### **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 2013 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2012 y ejercicios anteriores.

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.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario. Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de



concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril de 2012, PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal.

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 cierre del ejercicio 2013, 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 a la misma fecha, así como de las valoraciones de los activos obtenidas del informe de valoración de activos del experto independiente SAVILLS, S.A. correspondiente al cierre de diciembre de 2013. Es importante señalar, que en los Estados Financieros a cierre del ejercicio 2011, la cartera de inversiones y créditos en sociedades del Grupo fue deteriorada en su totalidad.

De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo a cierre del ejercicio 2013, se ha evaluado la necesidad de practicar deterioro sobre los activos integrados en la combinación de negocios a valor razonable 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. Con base en el informe de valoración de activos realizado por el experto independiente SAVILLS, S.A. a cierre de diciembre de 2013, se ha procedido registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el “*Antiguo Grupo Inbesòs*” a la combinación de negocios. La disminución en la valoración de los activos a valor razonable de la combinación de negocios con respecto al cierre del ejercicio 2012 ha sido de 11 millones de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Título III, Capítulo I de la Ley Concursal, la declaración de concurso no interrumpió la continuidad de la actividad empresarial que se venía desarrollando hasta esa fecha. La presente información financiera semestral ha sido elaborada de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, no pudiendo a fecha de preparación de la misma, realizar estimaciones acerca de las posibles afecciones que pudiera tener la situación concursal con respecto a la masa activa y pasiva tanto a nivel individual como consolidado.

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

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 a 31 de diciembre de 2013 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, de acuerdo con lo previsto en la normativa contable vigente, en la medida en que la dependiente legal (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la dominante legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) se convierte en adquirente, a efectos contables. 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 2013 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2012 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 2013 a 31 de diciembre de 2013 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.

Es muy importante destacar, que el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo consolidados a cierre de diciembre 2013, no son comparables con los mismos a cierre del mismo período del ejercicio anterior, debido a que, como se explicará en el Apartado 6 siguiente, se ha producido una importante exclusión en el perímetro de consolidación como consecuencia del desarrollo del proceso concursal en el que se encuentran algunas sociedades del Grupo, así como la inclusión por el método de integración global a partir de finales del mes de noviembre de una sociedad que se integraba hasta el ejercicio anterior por integración proporcional.

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA se ha producido la inclusión por el método de integración global, a partir de finales del mes de noviembre, de una sociedad que se integraba hasta el ejercicio anterior por integración proporcional, de acuerdo a como se detalla en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”.

Por otro lado, las sociedad Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. (hecho relevante número 198546 de 10 de enero de 2014) y Kyesa Gestión Inmobiliaria, S.L. (hecho relevante número 201103 de 21 de marzo de 2014) han sido excluidas del perímetro de consolidación en el cierre de 2013, como consecuencia de los Autos del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, en donde se acordaba la liquidación del concurso de las citadas sociedades (cuya solicitud se realizó al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal) y se declaraban disueltas la citadas



mercantiles y el cese de sus administradores, sustituyéndolos por la administración concursal.

En consecuencia, debe tenerse en cuenta lo anteriormente expuesto para poder realizar un análisis comparativo de las cifras del Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo consolidados del ejercicio 2013 con respecto a las mismo período del ejercicio anterior.

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

Durante el 2013, destaca la adquisición mediante un acuerdo transaccional de un 40,25% adicional de la sociedad Nyesa Genérica, S.L., y 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 no se han producido inversiones y/o desinversiones significativas en los epígrafes del inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias.

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

No existen compromisos de inversión de relevancia en elementos de inmovilizado material a cierre del ejercicio 2013.

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

Con base a la valoración realizada por un experto independiente (SAVILLS, S.A.) de los activos del Grupo a cierre del ejercicio 2013, se han registrado unos deterioros de 5.291, 5.801 y 1.169 miles de euros, en los epígrafes de “*Existencias*”, “*Inmovilizado Material*” e “*Inversiones Inmobiliarias*” respectivamente del Estado de Situación Financiera Consolidado durante el ejercicio 2013.



## **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 presente ejercicio.

## **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 2012.

## **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 el Grupo.

## **17. Hechos posteriores**

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de actualización de la presente información financiera, son los siguientes:



- En fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio, y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación de hecho relevante número 196594. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado que fue publicada mediante hecho relevante número 189951. Posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del hecho relevante número 200590. En fecha 25 de febrero se ha recibido Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., Nyesa Gestión Inmobiliaria, S.L. y Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A., tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación de hecho relevante.
- En fecha 10 de enero de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 198546, el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.
- En Autos del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Zaragoza, de fecha 28 de febrero y 3 de marzo de 2014, se ha autorizado la venta directa a dos entidades financieras oferentes para la adquisición y dación en pago de activos hipotecados, con una importante reducción de la deuda del Grupo. Consecuencia de la re-estimación de las provisiones para responsabilidades derivadas de los



afianzamientos a otras compañías del Grupo ante las citadas entidades financieras, la Sociedad ha procedido a registrar un exceso de provisión de 9.185.527,02 euros en sus estados financieros individuales, y 13.966.225,25 euros en sus estados financieros consolidados.

- En fecha 21 de marzo de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 202343 el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.

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 2013 y remitida el 27 de febrero de 2014 respecto de la información financiera actual correspondiente al mismo período, son las siguientes:

#### 1. Información financiera individual

- a) Un ingreso adicional registrado en “*Excesos de provisiones*” de la cuenta de resultados, como consecuencia de la autorización judicial recibida para llevar a cabo acuerdos transaccionales con dos entidades financieras, ante las que la Sociedad era avalista de créditos concedidos a alguna de sus filiales. El impacto conjunto ha sido de 9.185 miles de euros de mejora del resultado, y por lo tanto de disminución de las provisiones corrientes para responsabilidad.

#### 2. Información financiera consolidada

- a) El Activo del Estado de Situación Financiera ha disminuido en 39,7 millones de euros con respecto al remitido previamente, siendo la principal causa de esta disminución, la ya citada exclusión del perímetro



de consolidación de Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L., además de la caída del valor de los activos que figuraban en el *Inmovilizado Material y Existencias*, debido principalmente a que las valoraciones definitivas de activos realizadas por el experto independiente a cierre del ejercicio no se disponían a fecha del envío de la información financiera.

- b) En el Pasivo del Estado de Situación Financiera, las variaciones más significativas se ha producido por los efectos la recepción de las autorizaciones judiciales a la propuesta de transacción de activos con dos entidades financieras, que han supuesto el registro acumulado del exceso de provisiones para responsabilidades por afianzamientos de 13.966 miles de euros; y por otro lado, los diferentes efectos positivos y negativos en los diferentes epígrafes del estado de situación financiera y el estado de resultados global, de la exclusión del perímetro de consolidación de la sociedad Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. por encontrarse en liquidación a fecha de formulación de los Estados Financieros anuales.
- c) El Patrimonio Neto recoge las variaciones por los efectos de los ajustes comentados en los párrafos a.) y b.).

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