

## **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 2008.

#### 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.

Las deudas a pagar tanto a largo como a corto plazo, que se contabilizan por su valor razonable ajustado por los costes de transacción que sean directamente atribuibles, que normalmente coincide con el importe recibido neto de costes directos de emisión, y después del reconocimiento inicial se valoran al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, registrándose los gastos financieros y los costes de transacción, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los coste directos de emisión, en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio de devengo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

## **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.

Hasta el primer semestre del ejercicio 2007 sector inmobiliario había experimentado de forma continuada un crecimiento significativo, hecho que ha supuesto que el inicio de nuevas viviendas se situase en cifras superiores a las de la demanda de vivienda habitual. La ralentización en las ventas del sector que se ha observado desde el segundo semestre del ejercicio 2007 puede suponer que a la finalización de las obras en curso no se haya vendido el 100% de las promociones, hecho que incidiría en mayores costes y en la generación de menor liquidez.

La situación de sobreoferta tanto de vivienda nueva, como de segunda mano, y una desaceleración de la demanda, está suponiendo un descenso en los precios de los inmuebles y un mayor 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.

### 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, existiendo en la actualidad amplias posibilidades de conseguir en el corto plazo la financiación suficiente para el desarrollo del proyecto.

### **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 2009 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2008, 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 2009, 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 estimaciones valor de los activos realizadas por la Dirección a dicha fecha y del informe de valoración de activos del experto independiente SAVILLS, S.A. Consecuencia de dicha valoración se ha depreciado la cartera de inversiones de la Sociedad durante el presente semestre en 115.488 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 2009 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 consolidado del Grupo en el ejercicio anterior. Consecuencia de dicha evaluación realizada tomando las estimaciones de valor de los activos realizadas a 31 de diciembre de 2009 por la Dirección y los informes de valoración 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 6.641 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 2009 y 31 de diciembre de 2008 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 2009 a 31 de diciembre de 2009 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 (NYSEA 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 (NYSEA 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 (NYSEA 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 2009 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2008 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 2009 a 31 de diciembre de 2009 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.
- c. En el Estado de Resultado Global Consolidado, no se incluyen las cifras comparativas correspondientes al segundo semestre del ejercicio 2008 en el presente informe, puesto que la combinación de negocios fue realizada a 1 de agosto de 2008, y no es posible por parte de la compañía el obtener dicha información.

De acuerdo con el **párrafo 60** de la **NIC 1** “*Presentación de Estados Financieros*”, tanto en los estados financieros individuales como consolidados a cierre del ejercicio 2009, se ha clasificado el pasivo como corriente cuando “*se espere liquidar en el ciclo normal de operación de la Entidad*”, incluso cuando su vencimiento se vaya a producir más allá de los doce meses posteriores a la fecha de balance, a diferencia de la clasificación que se realizó en el ejercicio anterior. También han sido reclasificadas las cantidades entregadas a cuenta de la adquisición de terrenos de la partida “*Activo Intangible*” a “*Anticipos*” dentro del epígrafe de “*Existencias*”.

Adicionalmente, se ha procedido a registrar en el ejercicio 2009, el “*Pasivo por impuesto diferido*” surgido como consecuencia de la contabilización de la combinación

de negocios y a su vez un “*Activo por impuesto diferido*” por el mismo importe, por los créditos fiscales no activados existentes en las sociedades adquiridas. El efecto en el patrimonio neto del Grupo Consolidado es nulo, suponiendo únicamente un incremento del activo y del pasivo en el mismo importe.

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2009 el perímetro de consolidación del Grupo NYESA se ha modificado, tal y como se muestra a continuación:

- a) Disminución del porcentaje de participación de un 5,267% en la sociedad Viladecavalls Park Centro Logístico e Industrial, S.A., por ampliación del capital, al que el Grupo NYESA no acudió.
- b) Aumento por dilución en el capital de la sociedad Cartera Mudéjar, S.A. SICAV en un 8,85%. Constitución de dos sociedades instrumentales en Costa Rica.
- c) Las sociedades dependientes (Multisado Construccoes e Urbanizacoes, S.A., Edutainment Sant Adrià del Besòs, S.A., Inbesòs Sur, S.A., Inbesòs Bowfound, S.A. y Asesores Energéticos, S.A.) han sido excluidas del perímetro de consolidación, por ser consideradas no relevantes a efectos de consolidación.

En el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”, se muestra la situación anteriormente comentada, en cuanto a los aumentos y disminuciones en la cartera de participadas.

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

Durante el ejercicio 2009 no se han producido operaciones de adquisición o enajenación de participaciones o acciones por parte del Grupo, salvo por la constitución de las dos sociedades domiciliadas en Costa Rica que por el momento permanecen inactivas, 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 semestre no se han realizado inversiones significativas en el inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias. Sin embargo si se han realizado algunas desinversiones de activos, siendo las más importantes las siguientes:

- Desinversión de locales de oficinas del Centro Empresarial Miralbuena por un importe de 6.890 miles de euros, que estaban clasificados al cierre del ejercicio anterior como “*Activos disponibles para la venta*”.
- Desinversión de un terreno sito en Zaragoza para la construcción de naves industriales por importe de 3.819 miles de euros, que estaba clasificado al cierre del ejercicio anterior como “Inmovilizado Material”
- Desinversión de varias plazas de parquin en Barcelona por un importe de 409 miles de euros, clasificadas como “Inversiones Inmobiliarias.

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

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a cierre del ejercicio 2009.

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

A cierre del ejercicio 2009, se ha realizado una valoración por un experto independiente (SAVILLS) 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 consolidados del Grupo de 2.379 miles de euros en el epígrafe de “*Inmovilizado material*” y 39.721 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 2009.

#### **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 2008, salvo los que se mencionan a continuación:

- En el ejercicio 2009, la sociedad del Grupo (Gestora Inmobiliaria del Besós, S.A.) recibió una demanda de un cliente que había comprado una parcela a la compañía. A finales del ejercicio 2009, el Juzgado de Primera Instancia nº 53 de Barcelona falló, estimando la demanda y condenando a la Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. a costas e intereses resolviendo la compraventa realizada.
- A finales del ejercicio 2009, Nyesa Servicios Generales, S.L. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de Flexiplan, 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 Flexiplan, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con el Grupo. 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 el Grupo sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo, todos los saldos existentes. El proceso se encuentra abierto a fecha de envío de la presente documentación. A consecuencia del mismo, el Juez estimó el interponer a la parte demandada una serie de medidas cautelares consistentes en dictar embargos preventivos sobre varias de fincas propiedad de las demandadas.
- Asimismo el Grupo mantiene reclamaciones y litigios con terceros por importe de 8.696 miles de euros, de los que se encuentran provisionados 2.230 miles de euros. En relación con el resto, 6,5 millones de euros, los abogados del Grupo consideran que en caso de prosperar no se derivarían efectos patrimoniales significativos para el Grupo. Debido a ello, no se ha registrado provisión alguna por este concepto adicional a la antes reseñada.

### **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.

El concepto “*Gastos por recepción de servicios*” en el que figura un importe de 1,52 millones de euros, corresponde básicamente a las certificaciones de obra realizadas por la sociedad constructora vinculada Hormigones y Construcciones de Aragón, S.L. Todas las transacciones entre sociedades vinculadas se realizan a precios de mercado.

Las variaciones en los saldos por operaciones de préstamo, corresponden principalmente a préstamos realizados por sociedades vinculadas a tipos de mercado.

### **16. Regulación**

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

### **17. Hechos posteriores**

No se ha producido ningún hecho significativo posterior al cierre del ejercicio 2009.

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 2009 y remitida el 1 de marzo de 2010 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 2009: se ha producido un deterioro neto adicional en la cartera de inversiones en Empresas del Grupo de aproximadamente 32.701 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 2009 ha disminuido respecto del avanzado el 2 de marzo 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:
  - Incremento del valor de las inversiones inmobiliarias en 500 miles de euros y del inmovilizado material en 1.207 miles de euros y disminución del valor de existencias en 3.286 miles de euros, consecuencia de la recepción de las valoraciones definitivas por parte del experto independiente SAVILLS, S.A.

- Aumento en el valor de las inversiones integradas por el método de participación, debido principalmente a la integración de la sociedad Cartera Mudéjar, S.A. SICAV por este método.
  - 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 del Estado financiero de situación, las principales variaciones son las siguientes:
- El patrimonio neto del Grupo ha disminuido en 22.044 miles de euros, consecuencia fundamentalmente a un empeoramiento del resultado en 18.802 miles de euros pasando de ser un resultado negativo de 61.410 miles de euros a 80.212 miles de euros. La variación en el resultado se ha producido principalmente por los puntos que se comentarán a continuación.
  - 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 8.183 miles de euros consecuencia del registro adicional del impacto de los intereses de demora de ciertas entidades financieras con las que se mantienen situaciones irregulares a fecha de formulación de las cuentas anuales.
  - El registro de unas provisiones adicionales (corriente más no corrientes) por importe de 5.890 miles de euros, siendo aproximadamente 2 millones los correspondientes a los compromisos contraídos con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica.

## V. Notas explicativas a los estados financieros intermedios

- La partida de otros pasivos (corrientes más no corrientes) se ha incrementado en 5.277 miles de euros, principalmente por el registro de recargos de apremio derivados del incumplimiento de los aplazamientos del impuesto sobre el valor añadido, y sanciones derivadas de las inspecciones fiscales realizadas sobre varias compañías del Grupo.