



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 2011.

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. Se continúa realizando gestiones para la consecución de la obtención de financiación para el proyecto por parte de la Dirección.

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 en 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 2012 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2011 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 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.

Es importante destacar, que las Cuentas Anuales Individuales como Consolidadas de Nyesa Valores Corporación, S.A. correspondientes al ejercicio 2011, fueron formuladas el día 31 de agosto de 2012, de acuerdo a la autorización obtenida prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, 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,



afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el 2 de septiembre de 2012.

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 2012, 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 a cierre de diciembre de 2012. Es importante señalar, que en los Estados Financieros a cierre del ejercicio 2011, la cartera de inversiones y créditos en sociedades del Grupo ya fue deteriorada en su totalidad.

De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo a cierre del ejercicio 2012, 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 los informes de valoración de activos realizado por el experto independiente SAVILLS, S.A. a 31 de diciembre de 2012 se ha procedido registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el “*Antiguo Grupo Inbesòs*” a la combinación de negocios de 472 miles de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Título III, Capítulo I de la Ley Concursal, la declaración de concurso no interrumpirá la continuidad de la actividad empresarial que viene desarrollando hasta la 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 2012 y 31 de diciembre de 2011 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 2012 a 31 de diciembre de 2012 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 (NYSESA 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 2012 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2011 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 2012 a 31 de diciembre de 2012 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.

Es muy importante destacar, que los citados Estados Financieros Consolidados a cierre del ejercicio 2012 no son comparables con los mismos a cierre del ejercicio anterior, debido a que de acuerdo a como se explicará en el Apartado 6 a continuación, se han producido importantes exclusiones en el perímetro de consolidación como consecuencia del desarrollo del proceso concursal en el que se encuentran algunas sociedades del Grupo.



6. Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2012 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA la única modificación por alta de inversión que se ha producido con respecto al cierre del ejercicio anterior, se detalla en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”. Sin embargo las siguientes sociedades:

1. Constructora Inbesòs, S.A. (HR 178074)
2. Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. (HR 178074)
3. Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L. (HR 178074)
4. Nyesa Costa, S.L. (HR 182186)
5. Residencial Vilalba Golf, S.L. (HR 182186)
6. Promociones Industriales y Financieras, S.A.U. (HR 182186)
7. Raurich Condal, S. L. (HR 182186)
8. Nyesa Servicios Administrativos, S.L. (HR 184516)

han sido excluidas del perímetro de consolidación como consecuencia de los Autos del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza (hechos relevantes números 178074, 182186 y 184516 de fechas 29 de noviembre de 2011, 13 de febrero de 2013 y 27 de marzo de 2013 respectivamente) , en donde se acordaba la liquidación de los concursos 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 las citadas mercantiles y cesando a sus administradores en sus funciones de administración y disposición, y sustituyéndolos por la administración concursal. Por esta razón, hay que tener en cuenta el efecto de estas exclusiones para poder realizar un análisis comparativo de las cifras con respecto a las del ejercicio anterior.



7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

Durante el 2012, no se han producido operaciones de adquisición o enajenación de participaciones o acciones significativas 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 no se han producido inversiones o desinversiones significativas, salvo la transmisión de un edificio perteneciente a un negocio conjunto a una entidad financiera, por aproximadamente 5 millones de euros (2,5 millones en el consolidado).
- En lo que respecta al inmovilizado inmaterial destacar que no se han producido ni inversiones ni desinversiones significativas.
- En las inversiones inmobiliarias se ha producido la transmisión de una residencia geriátrica por 4,2 millones de euros al final del segundo semestre de 2012.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión de relevancia en elementos de inmovilizado material a cierre del ejercicio 2012.



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 2012, se ha procedido a registrar, en su caso, el correspondiente deterioro. El deterioro registrado en el epígrafe de “*Existencias*” e “*Inmovilizado Material*” del Estado de Situación Financiera Consolidado durante el ejercicio 2012 ha ascendido a 35,4 y 2,5 millones de euros.

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 2011, salvo los que pueden provenir derivados de la exclusión contable del perímetro de consolidación de las sociedades que a fecha de formulación se encuentran con resolución judicial de liquidación.

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 13 de febrero de 2013 fue comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 182186, el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de las sociedades del Grupo Nyesa Costa, S.L.U., Residencial Vilalba Golf, S.L.U., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.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. Esta misma situación, había ocurrido a finales de noviembre de 2012, para las sociedades Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. , Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U. y Constructora Inbesòs, S.A.U.
- En fecha 8 de marzo de 2013, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, ha resuelto la impugnación a la lista de acreedores presentada por la Sociedad contra el crédito por unos derivados contraídos con una entidad financiera, y reconociendo únicamente la obligación de pago sobre 2.014.160,97 euros, habiendo sido el pasivo solicitado de 6.486.197,08 euros. El resto de la cantidad, esto es 4.472.036,11 euros, ha sido reconocido como un ingreso en el epígrafe de “Otros resultados” de la cuenta resultados separada consolidada.
- En fecha 27 de marzo de 2013 fue comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 184516, 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 Servicios Administrativos, 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.

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 2012 y remitida el 28 de febrero de 2013 respecto de la información financiera actual correspondiente al mismo período, son las siguientes:

1. Información financiera individual

- a) Un aumento del “*Gasto Financiero*” como consecuencia de haber optado por registrar los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y hasta el cierre del ejercicio, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros, y siguiendo a sensu contrario la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012. Es importante señalar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de resultados de la Sociedad ha sido de 1.788 miles de euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 1.410 miles de euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas, por lo que ambas partidas habrán experimentado el mismo efecto por esta causa.
- b) La partida de “*Otros resultados*” ha experimentado un aumento positivo por el efecto del registro de un ingreso por importe de 4.472 miles de



euros como consecuencia del reconocimiento en sentencia judicial firme de la menor deuda a satisfacer a una entidad financiera, por lo que el epígrafe “*Deuda con entidades de crédito*” ha experimentado el efecto contrario.

- c) El traspaso al pasivo corriente de las provisiones por posibles responsabilidades registradas en el pasivo no corriente de la compañía.

2. Información financiera consolidada

- a) En el Activo del Estado de Situación Financiera se ha producido una disminución del valor de los activos, con respecto al previamente reportado a finales de febrero de 2013, registrados en el “*Inmovilizado Material*”, “*Inversiones Inmobiliarias*” y “*Existencias*” en aproximadamente unos 25 millones de euros, debido principalmente a que las valoraciones 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, se han registrado ajustes, principalmente por los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y hasta el cierre del ejercicio, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros, y siguiendo a sensu contrario la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012. Es importante señalar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de Resultado Global del Grupo ha sido de 28.592 miles de euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 27.293 miles de euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. Por otro lado, se ha procedido a reclasificar como corrientes, los pasivos financieros con entidades de crédito con las que a fecha de formulación se mantenían dichos incumplimientos. Finalmente, y con posterioridad al cierre del ejercicio han sucedido dos hechos que han supuesto variaciones en los



estados financieros, por un lado, el registro de un ingreso por importe de 4.472 miles de euros como consecuencia del reconocimiento en sentencia judicial firme de la menor deuda a satisfacer a una entidad financiera, y por otro lado, los diferentes efectos positivos y negativos en los epígrafes del estado de situación financiera y el estado de resultados global, de la exclusión del perímetro de consolidación de la sociedad Nyesa Servicios Administrativos, 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.