

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.

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 costes 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.

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 pernотaciones 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, 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 30 de junio 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 30 de junio 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 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. correspondiente al ejercicio 2009. Consecuencia de dicha valoración, puesto que no se dispone de valoración actualizada de la cartera de activos a 30 de junio realizada por experto independiente, se ha depreciado la cartera de inversiones de la Sociedad durante el presente semestre en 18.565 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 30 de junio 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 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. a esa misma fecha (puesto que no se dispone de informe actualizado de valoración de cartera a 30 de junio de 2010), se ha estimado registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el “*Antiguo Grupo Inbesòs*” a la combinación de negocios de 7 miles de euros.

4. Clasificación y comparación de la información individual

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 30 de junio 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 30 de junio 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 (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 (NYSESA 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

adquiriente 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 (NYSESA 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2010 el perímetro de consolidación del Grupo NYESA no ha sufrido ninguna modificación.

En el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”, se muestra la situación anteriormente comentada.

7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no 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 semestre no se han realizado inversiones significativas en el inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias. Las adiciones totales han sido inferiores a 500 miles de euros. Tampoco se han realizado desinversiones de activos significativas en dicho periodo.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a cierre del primer semestre de 2010.

10. Cambios en provisiones por deterioro

A cierre del primer semestre de 2010, no se ha realizado una valoración por un experto independiente de los activos del grupo. Sin embargo, si se ha registrado deterioro de los activos en los estados financieros consolidados en base a los valores que el experto independiente (SAVILLS, S.A.) proporcionó a cierre del ejercicio 2009. Dicho deterioro, se ha producido, en su caso, por la activación de costes realizada en el

epígrafe de “*Existencias*” del Estado de Situación Financiera Consolidado, sin que por su parte se haya producido cambio alguno en la valoración de dichos activos.

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 primer semestre 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 el Grupo.

17. Hechos posteriores

El único hecho significativo acontecido con posterioridad al cierre del primer semestre de 2010 y hasta la fecha de envío del presente informe, es el que se detalla a continuación:

1. la suscripción de la primera ampliación de capital de GEM por importe 1.768 miles de euros (1.470 miles de euros de capital social y 298 miles de euros de prima de emisión) durante el mes de julio de 2010.

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