



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.b) DEL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su reunión celebrada el 1 de julio de 2010, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido reelaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En su conformidad,

D. José Luis Bartibas Larragay
Consejero

D. José Luis Bartibas Herrero
Presidente

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Vicepresidente

D. Alberto Cabello Gimeno
Consejero Delegado

D. Jesús Acín Boned
Consejero

D. Víctor Gálvez Marqueta
Consejero

D. Alejandro Ratés Brufau
Consejero

D. Carlos Pinedo Torres
Consejero



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2009 junto
con el Informe de Auditoría de Cuentas
Anuales

2 de julio de 2010

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**Cuentas anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio 2009 junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2009 y de 2008
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
Memoria del ejercicio 2009

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

ANEXOS

- I - Informe Anual de Gobierno Corporativo
- II - Sociedades del Grupo, Multigrupo y Asociadas a 31 de diciembre de 2009
- III - Sociedades del Grupo, Multigrupo y Asociadas a 31 de diciembre de 2008

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)**, (en adelante la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Con fecha 31 de marzo de 2010 los administradores de la Sociedad formularon las cuentas anuales del ejercicio 2009 acerca de las cuales emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 1 de junio de 2010 en el que denegamos opinión. Con posterioridad a la entrega de dicho informe, han ocurrido determinados hechos posteriores relevantes que se explican en la Nota 19 de la memoria adjunta por lo que los administradores han reformulado las cuentas del ejercicio 2009 de la Sociedad acerca de las cuales expresamos nuestra opinión en el presente informe que sustituye al previamente emitido.
3. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 11 de junio de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
4. Según se indica en la Nota 12 de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades, la mayoría pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte, la Sociedad presenta sus cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) que han sido reformuladas por los motivos indicados en el párrafo 2. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 567.254.564 euros y 84.042.843 euros, respectivamente, y las pérdidas del ejercicio 2009 y el patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo a 80.211.730 euros y 71.650.631 euros, respectivamente. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de dichas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)** y Sociedades dependientes (en adelante el Grupo) formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión con salvedades que sustituye al informe previamente emitido el 1 de junio de 2010 acerca de las cuentas anuales consolidadas antes de la reformulación en el que denegamos la opinión.

5. Desde el ejercicio 2007 la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas debido principalmente a la pérdida de valor de sus participadas motivada por el efecto de los valores de mercado de los activos inmobiliarios de algunas de ellas y por la situación concursal de otras. De la pérdida del ejercicio 2009 que ha ascendido a 149 millones de euros, 143,7 millones de euros corresponden a dicha pérdida de valor y están registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros”. En la determinación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.

Esta disminución del valor, ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario y la crisis financiera, con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para la Sociedad en la obtención de fuentes de financiación adicionales, y en el proceso de refinanciación de la deuda iniciado en el cuarto trimestre de 2008 y no finalizado a fecha actual. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 32,9 millones de euros que pasaron a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente, y ascendiendo el fondo de maniobra negativo a 41,5 millones de euros. Asimismo la gran mayoría de las sociedades que integran el Grupo presentan fondos de maniobra negativos y patrimonios negativos, existiendo una incertidumbre sobre su continuidad.

Con objeto de garantizar la continuidad de la Sociedad y del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas del Grupo lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo, la continuidad de los mismos en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos especialmente las inversiones inmobiliarias (Nota 7) y sus inversiones y préstamos en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Notas 12 y 9.2), y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en el párrafo 5 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)** al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.

Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas



Valencia, 1 de junio de 2010, a excepción de la Nota 19.2 de la memoria cuya fecha es 1 de julio de 2010 y del párrafo 5 del informe cuya fecha es 2 de julio de 2010

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009

INBESÒS, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Notas en la Memoria	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		235.447.294,12	379.650.740,20
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
Inmovilizado material	Nota 6	-	1.966,74
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	1.966,74
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	3.041.260,91	3.348.387,41
Terrenos		1.135.167,00	1.135.167,00
Construcciones		1.906.093,91	2.213.220,41
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		231.993.063,14	375.895.992,01
Instrumentos de patrimonio	Nota 12	227.833.790,05	371.612.095,87
Créditos a empresas	Nota 9.2 y 20.1	4.159.273,09	4.283.896,14
Inversiones financieras a largo plazo		403.514,47	404.394,04
Instrumentos de patrimonio		20.000,00	20.000,00
Créditos a terceros	Nota 9.1.b Nota 9.2	120.744,12	120.744,12
Otros activos financieros	Nota 9.2	262.770,35	263.649,92
Activos por Impuesto diferido	Nota 15	9.455,60	-
ACTIVO CORRIENTE		1.063.596,89	1.381.930,87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		311.186,95	511.865,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	11.024,40	12.005,81
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 9.2 y 20.1	134.064,72	358.878,40
Deudores varios	Nota 9.2	106.202,91	82.041,49
Personal	Nota 9.2	3.508,00	3.508,00
Activos por impuesto corriente	Nota 15	10.383,02	8.066,28
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	46.003,90	47.365,36
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.2	672.419,48	625.788,96
Créditos a empresas	Nota 9.2	1.419,48	625.788,96
Otros activos financieros	Nota 9.2 y 20.1	671.000,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2 y 9.3	364,49	138.364,49
Otros activos financieros		364,49	138.364,49
Periodificaciones a corto plazo		-	62.176,22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1.a	79.625,97	43.735,86
Tesorería		79.625,97	43.735,86
TOTAL ACTIVO		236.510.891,01	381.032.671,07

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas en la Memoria	2009	2008
PATRIMONIO NETO		154.175.353,95	303.224.218,84
Fondos propios	Nota 14	154.175.353,95	303.224.218,84
Capital	Nota 14.1	180.303.420,00	180.303.420,00
Capital escriturado		180.303.420,00	180.303.420,00
Prima de emisión	Nota 14.1	494.141.189,23	494.141.189,23
Reservas	Nota 14.2	23.079.576,77	23.079.576,77
Legal y estatutarias		4.908.398,23	4.908.398,23
Otras Reservas		18.171.178,54	18.171.178,54
Resultados de ejercicios anteriores	Nota 14.3	(394.299.967,16)	(25.867.064,21)
Resultado del ejercicio		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
PASIVO NO CORRIENTE		39.732.419,55	15.443.978,41
Provisiones a largo plazo	Nota 17	7.759.499,90	8.765.166,62
Otras provisiones		7.759.499,90	8.765.166,62
Deudas a largo plazo		6.764.662,15	5.119.473,31
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	2.644.939,05	1.640.013,22
Derivados	Nota 11	3.874.392,00	3.234.129,00
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	245.331,10	245.331,09
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 20	25.208.257,50	1.559.338,48
PASIVO CORRIENTE		42.603.117,51	62.364.473,82
Provisiones a corto plazo	Nota 17	1.619.011,00	1.883.958,00
Deudas a corto plazo		38.485.642,25	42.582.408,36
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	37.294.842,44	41.208.316,64
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	1.190.799,81	1.374.091,72
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 20	1.333.557,65	15.098.771,16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.164.906,61	2.797.669,42
Proveedores	Nota 10.1	501.565,84	358.064,50
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 20	218.959,45	200.088,84
Acreedores varios	Nota 10.1	431.587,30	381.547,95
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1	-	1.476.257,73
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	12.794,02	381.710,40
Periodificaciones a corto plazo		-	1.666,88
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		236.510.891,01	381.032.671,07

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
 (Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas en la Memoria	2009	2008
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 22	-	684.384,75
Prestaciones de servicios		-	684.384,75
Otros ingresos de explotación		138.759,41	20,55
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		138.759,41	20,55
Gastos de personal		(839,33)	(4.909.416,31)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(4.544.580,34)
Cargas sociales	Nota 16.a	(839,33)	(364.835,97)
Otros gastos de explotación		(868.630,11)	(1.531.988,03)
Servicios exteriores		(832.454,48)	(1.332.482,19)
Tributos		(36.175,63)	(27.996,13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(171.509,71)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(55.739,56)	(183.948,13)
Excesos de provisiones	Nota 17	110.671,00	260.000,00
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	149.158,18	(221.559,94)
Deterioros y pérdidas		-	(221.559,94)
Resultados por enajenaciones y otras		149.158,18	-
Otros resultados	Nota 16.b	(101.018,64)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(627.639,05)	(5.902.507,11)
Ingresos financieros		78.785,47	222.896,30
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		14.500,00	9.077,85
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros	Nota 9.4.e	-	6.034,97
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.4.e	-	1.178,42
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	Nota 9.4.e	64.285,47	206.605,06
Gastos financieros	Nota 10.2.b	(4.149.573,10)	(3.965.101,52)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(432.816,86)	(662.603,19)
Por deudas con terceros		(3.716.756,24)	(3.302.498,33)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11	(640.263,00)	(3.736.529,00)
Cartera de negociación y otros		(640.263,00)	(3.736.529,00)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 16.c	(143.710.175,21)	(355.051.661,62)
Deterioros y pérdidas		(145.262.613,45)	(361.498.375,48)
Reversión de deterioros		1.552.438,24	6.446.713,86
RESULTADO FINANCIERO		(148.421.225,84)	(362.530.395,84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Expresados en euros)

	Notas en la Memoria	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(149.048.864,89)	(368.432.902,95)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	7.032.000,00	4.412.609,23	22.577.176,77	-	(14.769.392,27)	19.252.393,73
Ajustes por cambios de criterio 2007 y anteriores	-	-	502.400,00	-	-	502.400,00
Ajustes por errores 2007 y anteriores	-	-	-	(11.097.671,94)	-	(11.097.671,94)
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2008	7.032.000,00	4.412.609,23	23.079.576,77	(11.097.671,94)	(14.769.392,27)	8.657.121,79
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(368.432.902,95)	(368.432.902,95)
Operaciones con socios o propietarios (Notas 12 y 14)	173.271.420,00	489.728.580,00	-	-	-	663.000.000,00
Aumentos de capital	173.271.420,00	489.728.580,00	-	-	-	663.000.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	-	(14.769.392,27)	14.769.392,27	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(14.769.392,27)	14.769.392,27	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2008	180.303.420,00	494.141.189,23	23.079.576,77	(25.867.064,21)	(368.432.902,95)	303.224.218,84
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(149.048.864,89)	(149.048.864,89)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	-	(368.432.902,95)	368.432.902,95	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(368.432.902,95)	368.432.902,95	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	180.303.420,00	494.141.189,23	23.079.576,77	(394.299.967,16)	(149.048.864,89)	154.175.353,95

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
 (Expresados en euros)

Notas en la Memoria	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(4.336.595,08)	(2.685.577,44)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
Ajustes al resultado	149.919.129,74	363.965.903,91
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7 55.739,56	183.948,13
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6 y 7 (149.158,18)	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9 y 12 145.262.614,59	361.719.935,42
Variación de provisiones	Nota 17 38.883,14	(5.416.713,86)
Ingresos financieros	(78.785,47)	(222.896,30)
Gastos financieros	4.149.573,10	3.965.101,52
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11 640.263,00	3.736.529,00
Cambios en el capital corriente	(1.381.030,68)	2.786.028,36
Deudores y otras cuentas a cobrar	191.222,79	718.166,58
Otros activos corrientes	62.176,22	(7.882,30)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	(1.632.762,81)	2.074.077,20
Otros pasivos corrientes	(1.666,88)	1.666,88
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.825.829,25)	(1.004.606,76)
Pago de intereses	(2.595.117,72)	(1.227.503,06)
Cobro de dividendos	14.500,00	9.077,20
Cobro de intereses	64.285,47	213.819,10
Pagos por indemnizaciones provisionadas	Nota 17 (1.309.497,00)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(864.923,67)	379.331,52
Pagos por inversiones	(1.406.315,10)	(168.210,83)
Empresas del Grupo y Asociadas	(1.406.315,10)	-
Inmovilizado intangible y material	Nota 5 -	(32.210,83)
Otros activos financieros	-	(136.000,00)
Cobros por desinversiones	541.391,43	547.542,35
Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	Nota 6 y 7 402.511,86	-
Empresas del grupo y asociadas	-	527.320,65
Otros activos financieros	Nota 9 138.879,59	20.221,70
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	5.237.408,86	2.327.949,73
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
a) Emisión:	9.450.888,65	3.115.018,97
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	9.450.888,65	1.804.532,05
Otras	-	1.310.486,92
b) Devolución y amortización de:	(4.213.479,79)	(787.069,24)
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1 (4.030.187,88)	(787.069,24)
Otras	(183.291,91)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	35.890,11	21.703,81
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	43.735,86	22.032,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	79.625,97	43.735,86
	35.890,11	21.703,81

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

INBESÒS, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2009

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

INBESÒS, S.A. (en proceso de modificar su denominación social por el de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), en adelante "la Sociedad", fue constituida en Barcelona el 5 de abril de 1950 bajo la denominación de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. Con fecha 31 de julio de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de denominación social de INBESÒS, S.A., por el de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., estando en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales en trámite de inscripción.

Su domicilio social actual se encuentra en Barcelona, calle Consell de Cent nº 333, 1º.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 1.057, libro 541, folio 129, hoja nº 3.119, inscripción 1ª.

b) Actividad

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, su objeto social consiste en:

- a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.
- b) La compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género.
- c) La gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales.
- d) La promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.
- e) Aceptar y cumplimentar encargos de confianza de toda índole, dentro de los límites establecidos en la Ley, mandatos, comisiones, representaciones y gestiones de negocios ajenos, relativos a cualesquiera actos de la vida civil, mercantil y administrativa; intervenir en el desenvolvimiento económico de empresas; realizar estudios y prestación de asistencia profesional y técnica, administrar o invertir capitales o valores, así como toda clase de bienes en general.
- f) La intervención en otras sociedades de análogo objeto, ya sea mediante colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compraventa de acciones o en la fusión de absorción de aquéllas; así como en la compraventa, gravamen y pignorción de acciones, obligaciones y participaciones en sociedades.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la gestión y el mantenimiento de diversos campos de golf y la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y en el asesoramiento y gestión de las mismas, manteniendo saldos y transacciones significativas (Nota 20).

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, se indicará para simplificar "ejercicio 2009".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 12, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes Cuentas Anuales corresponden exclusivamente a las individuales de Inbesòs, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas que se formulan y presentan en documento aparte corresponden a las de Inbesòs, S.A. como sociedad dominante legal, si bien la sociedad dominante económica es Nyesa Gestión, S.L. (véanse Notas 12 y 14), al haberse producido una adquisición inversa.

Las Cuentas Anuales Consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2009 presentan un volumen total de activos de 567.254.564 euros (704.288.593 euros en 2008) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 71.650.631 euros (positivo de 7.633.433 euros en 2008). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las pérdidas consolidadas ascienden respectivamente a 84.042.843 euros (186.220,276 euros en 2008) y 80.211.730 euros (47.315.710 euros en 2008). Dichas Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General y serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

d) Acciones Cotizadas

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Su cotización al 31 de diciembre de 2009 y 30 de diciembre de 2008 fue de 1,81 y 2,55 euros, respectivamente.

e) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

La Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica emanada de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V).

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles de las sociedades en las que la Sociedad participa han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas.

La Sociedad ha obtenido en los últimos ejercicios unas pérdidas significativas que han generado que el fondo de maniobra sea negativo, provocando problemas de liquidez por lo que la Sociedad incumplió determinadas obligaciones contractuales de pagos, fundamentalmente a entidades financieras. La Sociedad está inmersa en un proceso de refinanciación de deuda, tanto la propia como la del resto del Grupo al que pertenece y de la que es sociedad dominante a efectos legales, iniciado en el ejercicio 2008. El Consejo de Administración es optimista respecto del buen fin de dicho proceso, no finalizado a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales.

Por otro lado, en colaboración con expertos externos independientes, se elaboró un plan de negocio para el periodo 2009 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo y en el que se obtendrían flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. No obstante, las previsiones para el ejercicio 2009 no se han cumplido y dada la situación del mercado inmobiliario, el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad están actualizando el mencionado plan.

Asimismo, se está negociando con un fondo de inversión para que suscriba, en su caso, ampliaciones de capital que supondrían una inyección de fondos para la Sociedad.

Estos hechos han supuesto que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento, y, en consecuencia, se estima que se recuperará el valor de los activos registrados en el balance de situación en el curso normal de sus operaciones futuras. Si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto el ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las Cuentas Anuales de años anteriores.

j) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas por el Consejo de la Sociedad que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2009, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, y la del ejercicio 2008, ya aprobada, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2009	2008
Base de reparto		
Pérdida generada en el ejercicio	(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
	(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
Aplicación a		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(149.048.864,89)	(368.432.902,95)
	(149.048.864,89)	(368.432.902,95)

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2009, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por precio de adquisición minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

El importe amortizable de un activo intangible con vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconoce en el resultado del ejercicio.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición o coste de construcción incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de construcción de los elementos del inmovilizado material construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	10	10
Maquinaria	10	10
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	16	6,25
Otro inmovilizado material	10	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias. Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Por ello, a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad deterioró la totalidad del valor neto contable existente, de todos los epígrafes salvo Elementos de Transporte, dado que la Sociedad dejó de mantener operativas las oficinas donde estaban ubicados los elementos incluidos en dichos epígrafes y se estimó que dichos activos no serían aprovechables.

La Sociedad no se acogió a la actualización voluntaria de balances establecida en el Real Decreto Ley 7/1996.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Para la evaluación de la existencia de deterioro de valor de estos elementos, la Sociedad se basa en el valor neto de realización estimado por un tasador independiente.

En este epígrafe se han incluido el valor contable de las oficinas (suelo y vuelo), donde estaba ubicada la Sociedad hasta diciembre de 2008, dado que ya no son empleadas para uso propio, y se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

d) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

e) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y

- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2009, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos financieros mantenidos para negociar

Un activo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, o grupo de activos con similares características de riesgo, se ha deteriorado ocasionándose:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, bien por insolvencia del deudor o por otras causas; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el valor razonable al cierre del ejercicio.

En el momento en que existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de estos activos, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, excepto cuando se trate de un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no se revierte y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio que se valoren por su coste, por no poder determinarse con fiabilidad su valor razonable, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el apartado relativo a las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y no se revierte la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios se valoran por su valor razonable, y la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

f) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En caso de no considerarse altamente eficaz, al cierre del ejercicio se valorará al valor razonable imputando los cambios directamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

g) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad tributaba por este impuesto en régimen de declaración consolidada junto con las siguientes sociedades dependientes: Promociones Industriales y Financieras, S.A., Constructora Inbesòs, S.A., Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U., Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A., Nalcar 2002, S.L., Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L. y Vilalba Golf, S.L. (todas ellas participadas en un 100%), bajo la denominación de GRUPO INBESÒS. No obstante, la situación concursal de algunas de ellas (Nalcar 2002, S.L., Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L. y Vilalba Golf, S.L.) hace que, de acuerdo con la normativa fiscal vigente, se las excluya del grupo fiscal mientras se mantenga en dicha situación.

El impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Se tienen en cuenta además, los ajustes registrados como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del Grupo fiscal, derivados del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

En el caso de que una sociedad del Grupo, a efectos fiscales, haya registrado en el ejercicio, un resultado fiscal negativo, la base imponible derivada de éste se incorporará a las bases imponibles positivas generadas por otra sociedad del Grupo, registrando ambas el crédito y débito recíprocos.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. En el ejercicio 2009, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos existentes.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

i) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

k) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

	01/01/2009	Regularizaciones	31/12/2009
Coste:			
Aplicaciones informáticas	293.813,12	1.110,99	294.924,11
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(268.360,53)	1.783,54	(266.576,99)
Deterioro:			
Aplicaciones informáticas	(25.452,59)	(2.894,53)	(28.347,12)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Coste:				
Aplicaciones informáticas	383.105,51	758,00	(90.050,39)	293.813,12
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(316.198,58)	(42.212,34)	90.050,39	(268.360,53)
Deterioro:				
Aplicaciones informáticas	-	(25.452,59)	-	(25.452,59)
Inmovilizado Intangible, Neto	66.906,93	(66.906,93)	-	-

Deterioros de valor

El traslado de la actividad de la Sociedad a otras dependencias (Notas 6 y 7) motivó en 2008 el deterioro de la totalidad del valor neto contable de este epígrafe, situación que se mantiene a 31 de diciembre de 2009.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

	01/01/2009	Bajas	31/12/2009
Coste:			
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	548.682,60	-	548.682,60
Equipos proceso de información	340.031,58	-	340.031,58
Elementos de transporte	16.525,79	(15.267,77)	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	25.902,83
	931.603,01	(15.267,77)	916.335,24

	01/01/2009	Bajas	31/12/2009
Amortización Acumulada:			
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(403.434,27)	-	(403.434,27)
Equipos proceso de información	(306.587,63)	-	(306.587,63)
Elementos de transporte	(14.559,05)	14.005,62	(553,43)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	(8.505,81)
	(733.528,92)	14.005,62	(719.523,30)
Deterioro:			
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(145.248,33)	-	(145.248,33)
Equipos proceso de información	(33.443,95)	-	(33.443,95)
Elementos de transporte	-	(704,59)	(704,59)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	(17.397,02)
	(196.107,35)	(704,59)	(196.811,94)
Inmovilizado Material, Neto	1.966,74	(1.966,74)	-

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2008
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	1.036.745,88	-	-	(1.036.745,88)	-
Construcciones	1.162.808,10	-	-	(1.162.808,10)	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	548.682,60	-	-	-	548.682,60
Equipos proceso de información	336.394,93	5.961,39	(2.324,74)	-	340.031,58
Elementos de transporte	16.525,79	-	-	-	16.525,79
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	-	25.902,83
	3.127.520,34	5.961,39	(2.324,74)	(2.199.553,98)	931.603,01
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(301.937,99)	(27.921,13)	-	329.859,12	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	(382,76)	(59,40)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(359.020,02)	(44.414,25)	-	-	(403.434,27)
Equipos proceso de información	(284.460,24)	(24.452,13)	2.324,74	-	(306.587,63)
Elementos de transporte	(11.881,41)	(2.677,64)	-	-	(14.559,05)
Otro inmovilizado material	(5.012,83)	(3.492,98)	-	-	(8.505,81)
	(962.695,25)	(103.017,53)	2.324,74	329.859,12	(733.528,92)
Deterioro:					
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	(145.248,33)	-	-	(145.248,33)
Equipos proceso de información	-	(33.443,95)	-	-	(33.443,95)
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	-	(196.107,35)	-	-	(196.107,35)
Inmovilizado Material, Neto	2.164.825,09	(293.163,49)	-	(1.869.694,86)	1.966,74

La baja de los elementos de transporte ha reportado a la Sociedad un beneficio de 455,00 euros en el presente ejercicio 2009.

En el ejercicio 2008 la Sociedad reclasificó la totalidad de los terrenos y construcciones registrada al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (Nota 7) ya que al cierre de dicho ejercicio se trasladó la gestión de la misma a otras dependencias propiedad de otra sociedad del Grupo.

Deterioros de valor

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad procedió a deteriorar el valor neto contable de los activos incluidos en todos los epígrafes salvo "Elementos de Transporte", dado que trasladó su ubicación física y se consideró improbable la utilización posterior de los mismos. A 31 de diciembre de 2009 se ha deteriorado también el citado epígrafe.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2009 es el siguiente:

	01/01/2009	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	31/12/2009
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	-	-	1.135.167,00
Construcciones	2.846.851,01	-	(350.089,42)	2.496.761,59
	3.982.018,01	-	(350.089,42)	3.631.928,59
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(633.630,60)	(55.739,56)	98.702,48	(590.667,68)
	(633.630,60)	(55.739,56)	98.702,48	(590.667,68)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	3.348.387,41	(55.739,56)	(251.386,94)	3.041.260,91

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Trasposos	Resto de entradas	31/12/2008
Coste:				
Terrenos	98.421,12	1.036.745,88	-	1.135.167,00
Construcciones	1.658.551,47	1.162.808,10	25.491,44	2.846.851,01
	1.756.972,59	2.199.553,98	25.491,44	3.982.018,01
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(265.053,20)	(329.859,12)	(38.718,28)	(633.630,60)
	(265.053,20)	(329.859,12)	(38.718,28)	(633.630,60)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	1.491.919,39	1.869.694,86	(13.226,84)	3.348.387,41

La Sociedad traspasó a la partida de inversiones inmobiliarias, la totalidad de los inmuebles que poseía y en los cuales anteriormente se realizaba la gestión de la misma, ya que al final del ejercicio 2008, la Sociedad trasladó su actividad a otras dependencias, quedando éstas fuera de uso propio (Nota 6).

La Sociedad prevé obtener rentabilidad de las mismas, bien mediante alquiler o mediante su venta. En el ejercicio 2009 la Sociedad ha vendido diversos garajes con un beneficio de 148.703,18 euros.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes

Descripción:	2009	2008
Ingresos por alquileres	115.059,41	53.935,29
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(55.739,56)	(38.718,28)
Resultado neto	59.319,85	15.217,01

Ni a 31 de diciembre de 2009 ni a 31 de diciembre de 2008, existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2009, ciertas inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 2.741.219,14 euros (2.852.340,18 euros en 2008) están hipotecadas como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 10).

Estos activos están debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

Deterioros de valor

De acuerdo con las tasaciones de los bienes inmuebles realizadas no existe deterioro al 31 de diciembre de 2009 ni 2008. Las tasaciones han sido realizadas por Savills España, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados en enero de 2008 por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La valoración se realiza sobre la base del valor de venta y valor de alquiler en el mercado de acuerdo con la definición adoptada por la RICS y por el IVSC.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2009 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 61.540,90 euros (105.244,72 en el ejercicio anterior).

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se muestran en la Nota 12, es el siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y otros	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	20.000,00	20.000,00	-	-
- Activos mantenidos para negociar (Nota 9.1.b)	20.000,00	20.000,00	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	-	-	4.542.787,56	4.668.290,18
Total	20.000,00	20.000,00	4.542.787,56	4.668.290,18

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se muestran en la Nota 12, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros	
	31/12/2009	31/12/2008
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	79.625,97	43.735,86
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1.a)	79.625,97	43.735,86
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	927.584,00	1.082.587,15
Activos disponibles para la venta (Nota 9.3):	-	138.000,00
- Valorados a coste	-	138.000,00
Total	1.007.209,97	1.264.323,01

9.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

9.1.a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Cuentas corrientes	69.716,70	33.826,59
Caja	9.909,27	9.909,27
Total	79.625,97	43.735,86

9.1.b) Activos mantenidos para negociar

Se trata de participaciones en otras empresas y corresponde a una inversión en una sociedad no cotizada.

9.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

Créditos	Saldo a 31/12/2009		Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales				
Cientes empresas del grupo (Nota 20)	-	134.064,72	-	358.878,40
Cientes terceros	-	11.024,40	-	12.005,81
Deudores terceros	-	106.202,91	-	82.041,49
Total	-	251.292,03	-	452.925,70
Por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 20)	4.159.273,09	1.419,48	4.283.896,14	1.419,48
A empresas asociadas (Nota 20)	-	-	-	624.369,48
Al personal	120.744,12	3.508,00	120.744,12	3.508,00
Dividendos a cobrar, empresas del grupo (Nota 20)	-	671.000,00	-	-
Fianzas y depósitos	262.770,35	364,49	263.649,92	364,49
Total	4.542.787,56	676.291,97	4.668.290,18	629.661,45
Total	4.542.787,56	927.584,00	4.668.290,18	1.082.587,15

9.3) Activos disponibles para la venta

El saldo a 31 de diciembre de 2008 se correspondía con una imposición a corto plazo en una entidad financiera.

9.4) Otra información relativa a activos financieros

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los deterioros de los ejercicios 2009 y 2008 se corresponden con cuentas a cobrar a las sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores a fecha de la formulación de estas cuentas anuales: Inbesòs Ocio, S.L., Nalcar 2001, S.L., About Golf, S.L y Vilalba Golf, S.L. Asimismo, se ha procedido a deteriorar determinadas cuentas a cobrar de sociedades del Grupo, cuyos fondos propios negativos hacen poco viable su recuperabilidad. El movimiento de estos deterioros en el ejercicio se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2008	Trasposos	Deterioro	Reversión deterioro	31/12/2009
De créditos a largo plazo	9.475.893,14	(624.369,48)	1.484.308,15	(4.492,00)	10.331.339,81
A empresas del grupo	8.851.523,66	-	1.484.308,15	(4.492,00)	10.331.339,81
A empresas asociadas	624.369,48	(624.369,48)	-	-	-
De créditos por operaciones comerciales	371.509,71	-	-	-	371.509,71
Empresas, grupo y asociadas	371.509,71	-	-	-	371.509,71
De créditos a corto plazo	6.607.590,81	624.369,48	-	-	7.231.960,29
A empresas del grupo	6.607.590,81	624.369,48	-	-	7.231.960,29
Total	16.454.993,66	-	1.484.308,15	(4.492,00)	17.934.809,81

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2008 fue el siguiente:

Deterioro de valor	01/01/2008	Corrección		31/12/2008
		Errores	Deterioro	
De créditos a largo plazo	-	7.483.220,77	1.992.672,37	9.475.893,14
A empresas del grupo	-	6.858.851,29	1.992.672,37	8.851.523,66
A empresas asociadas	-	624.369,48	-	624.369,48
De créditos por operaciones comerciales	-	-	371.509,71	371.509,71
Empresas del grupo y asociadas	-	-	371.509,71	371.509,71
De créditos a corto plazo	-	-	6.607.590,81	6.607.590,81
A empresas del grupo	-	-	6.607.590,81	6.607.590,81
Total	-	7.483.220,77	8.971.772,89	16.454.993,66

Asimismo se han provisionado 7.631.375,28 euros (7.521.000 euros en 2008) por el afianzamiento de créditos bancarios concedidos a estas sociedades del Grupo (Nota 17).

b) Reclasificaciones

No se han reclasificado instrumentos financieros durante el ejercicio.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo se encuentran vencidos y se espera su recuperación en el ejercicio siguiente al cierre.

Los créditos a empresas del Grupo clasificados a largo plazo no se esperan recuperar en el ejercicio siguiente ya que depende de la efectiva renegociación de la deuda bancaria para todo el Grupo.

El resto de activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas y préstamos al personal sin vencimiento definido.

d) Activos en garantía

No existen activos cedidos en garantía.

e) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2009 es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Efecto en patrimonio neto
Créditos con empresas de grupo	(1.484.308,15)	-
Cuentas corrientes y otros	64.285,47	-
Total	(1.420.022,68)	-

Asimismo, se informa que no ha habido ingresos financieros por la aplicación de tipo de interés efectivo.

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2008 fue la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Efecto en patrimonio neto
Cuentas a cobrar con empresas del grupo	(371.509,71)	-
Créditos con empresas de grupo y asociadas	(8.600.263,18)	(7.483.220,77)
Cuentas corrientes y otros	213.818,45	-
Total	(8.757.954,44)	(7.483.220,77)

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	2.644.939,05	1.640.013,22	25.453.588,60	1.804.669,57	28.098.527,65	3.444.682,79
Derivados de cobertura (Nota 11)	-	-	3.874.392,00	3.234.129,00	3.874.392,00	3.234.129,00
Total	2.644.939,05	1.640.013,22	29.327.980,60	5.038.798,57	31.972.919,65	6.678.811,79

El detalle de pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	37.294.842,44	41.208.316,64	3.676.470,05	18.888.821,90	40.971.312,49	60.097.138,54
Total	37.294.842,44	41.208.316,64	3.676.470,05	18.888.821,90	40.971.312,49	60.097.138,54

10.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2009		Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	501.565,84	-	358.064,50
Proveedores partes vinculadas (Nota 20)	-	218.959,45	-	200.088,84
Acreedores	-	431.587,30	-	381.547,95
Total	-	1.152.112,59	-	939.701,29

	Saldo a 31/12/2009		Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	2.644.939,05	33.177.186,09	1.640.013,22	38.212.299,81
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 20)	25.208.257,50	-	1.559.338,48	14.198.030,37
Otras deudas	224.619,32	1.106.228,37	224.619,31	1.307.383,50
Préstamos y otras deudas	28.077.815,87	34.283.414,46	3.423.971,01	53.717.713,68
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	4.117.656,35	-	2.996.016,83
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas	-	1.333.557,65	-	900.740,79
Deudas por intereses explícitos con otras empresas	-	84.571,44	-	66.708,22
Deudas por intereses explícitos	-	5.535.785,44	-	3.963.465,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	-	1.476.257,73
Fianzas recibidas	20.711,78	-	20.711,78	-
Total	28.098.527,65	39.819.199,90	3.444.682,79	59.157.437,25
Total	28.098.527,65	40.971.312,49	3.444.682,79	60.097.138,54

Deudas con entidades de crédito

El detalle al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	30.644.939,11	2.644.939,05	33.289.878,16
Pólizas de crédito	2.532.246,98	-	2.532.246,98
Deudas por intereses	4.117.656,35	-	4.117.656,35
	37.294.842,44	2.644.939,05	39.939.781,49

El detalle al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	30.347.838,92	1.640.013,22	31.987.852,14
Pólizas de crédito	7.864.460,89	-	7.864.460,89
Deudas por intereses	2.996.016,83	-	2.996.016,83
	41.208.316,64	1.640.013,22	42.848.329,86

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	1.062.500,00	1.062.500,00
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	212.500,00	212.500,00
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	425.000,00	425.000,00
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	425.000,00	425.000,00
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	1.275.000,00	1.275.000,00
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	850.000,00	850.000,00
Entidad 2	Préstamo personal	1.798.832,42	1.798.832,42
Entidad 3	Préstamo Hipotecario(*)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 4	Préstamo personal	215.376,65	215.376,65
Entidad 5	Préstamo Hipotecario	511.571,02	325.669,09
Entidad 5	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 6	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 7	Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 8	Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 9	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 10	Préstamo Hipotecario	950.000,00	950.000,00
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos		3.475.780,09	3.289.878,16
Total		33.475.780,09	33.289.878,16

(*) Estos préstamos forman parte del Préstamo sindicado.

Préstamo Sindicado

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2006 un préstamo sindicado de 30 millones de euros de nominal con vencimiento en el ejercicio 2011. En el ejercicio 2008 vencieron 5 millones de euros, los cuales resultaron impagados, haciendo exigible la totalidad de la deuda a 31 de diciembre del 2008 y reclasificándola por lo tanto en el corto plazo.

Dicho préstamo fue suscrito por la Sociedad con una serie de entidades financieras, siendo Caja España la entidad agente. La finalidad del préstamo era la financiación de adquisición de suelo urbanizable programado, a través de sociedades del Grupo, para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Las disposiciones de la financiación por parte del Grupo se llevaron a cabo mediante la suscripción de diversas ampliaciones de capital en Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (GIBSA). Esta participada realizaba directamente las adquisiciones del suelo o bien financiaba a la sociedad del grupo que los realizaba. Cada vez que se disponía de una parte del préstamo sindicado, la participada realizaba una ampliación de capital a la que acudía la Sociedad y las acciones suscritas quedaban automáticamente pignoradas por las entidades prestamistas.

Con fecha 1 de agosto de 2008, se produjo una novación modificativa del contrato de financiación del préstamo sindicado, en la que, entre otros asuntos, se otorgaba como garantías adicionales, hipoteca sobre determinados activos propiedad de Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. Como avalistas solidarios actúan esta sociedad y Promociones Industriales y Financieras, S.A., y como sociedades pignorantes, la propia Sociedad, Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U., Residencial Vilalba Golf, S.L. y Raurich Condal, S.L.

Los activos pignorados o hipotecados, propiedad de la Sociedad como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado, son lo que detallamos a continuación:

Activo pignorado o hipotecado	Valor Neto Contable
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	35.838.728,89
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	979.649,73
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	32.159.079,16
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L.	2.700.000,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.741.219,14
Inmuebles en Consell de Cent	1.850.492,04
Inmueble en San Fructuoso	890.727,10
TOTAL	38.579.948,03

Asimismo, tal y como se ha mencionado anteriormente, las garantías adicionales de la citada novación recayeron sobre los siguientes activos, propiedad de la sociedad filial:

Activo hipotecado	Valor Neto Contable
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	8.756.748,13
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	7.521.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	1.235.748,13

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC
Entidad 5	511.571,02	Local San Fructuoso	890.727,00
Entidad 10	950.000,00	(*)	(*)
	1.461.571,02		890.727,00

(*) Garantía hipotecaria constituida conjuntamente por Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A, Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. y Nyesa Gestión, S.L., a través de determinados inmuebles.

Pólizas de Crédito

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 2.350.000,00 euros (8.972.587,63 euros en el ejercicio anterior), cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 2.423.988,61 euros (9.225.275,01 en el ejercicio anterior).

El importe de 108.258,37 euros corresponde a descubiertos bancarios, por lo que el importe total es de 2.532.246,98 euros.

10.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años						Total
	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	
Deudas financieras	38.485.642,25	2.243.250,02	4.111.073,21	255.597,00	134.030,14	20.711,78	45.250.304,40
Con entidades de crédito	37.294.842,44	2.018.630,70	236.681,21	255.597,00	134.030,14	-	39.939.781,49
Derivados	-	-	3.874.392,00	-	-	-	3.874.392,00
Otros pasivos financieros	1.190.799,81	224.619,32	-	-	-	20.711,78	1.436.130,91
Con empresas del grupo y asociadas	1.333.557,65	-	-	-	25.208.257,50	-	26.541.815,15
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.152.112,59	-	-	-	-	-	1.152.112,59
Proveedores	501.565,84	-	-	-	-	-	501.565,84
Empresas del grupo y asociadas	218.959,45	-	-	-	-	-	218.959,45
Acreeedores varios	431.587,30	-	-	-	-	-	431.587,30
Total	40.971.312,49	2.243.250,02	4.111.073,21	255.597,00	25.342.287,64	20.711,78	72.944.232,14

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros al cierre del ejercicio anterior, fue la siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2009	2010	2011	2012	2013	Resto	
Deudas financieras	42.582.408,00	899.894,00	504.969,00	3.592.779,00	62.578,00	59.253,00	47.701.881,00
Con entidades de crédito	41.208.316,00	654.563,00	504.969,00	358.650,00	62.578,00	59.253,00	42.848.329,00
Derivados	-	-	-	3.234.129,00	-	-	3.234.129,00
Otros pasivos financieros	1.374.092,00	245.331,00	-	-	-	-	1.619.423,00
Con empresas del grupo y asociadas	15.098.771,00	1.559.338,00	-	-	-	-	16.658.109,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.415.960,00	-	-	-	-	-	2.415.960,00
Proveedores	358.065,00	-	-	-	-	-	358.065,00
Empresas del grupo y asociadas	200.089,00	-	-	-	-	-	200.089,00
Acreeedores varios	381.548,00	-	-	-	-	-	381.548,00
Personal	1.476.258,00	-	-	-	-	-	1.476.258,00
Total	60.097.139,00	2.459.232,00	504.969,00	3.592.779,00	62.578,00	59.253,00	66.775.950,00

La deuda bancaria se ha clasificado en función de si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses (Nota 10.2.c).

b) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Su detalle es el siguiente en 2009 es el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Gastos financieros por aplicación del tipo interés efectivo
Créditos con empresas del grupo	(432.816,66)	-
Deudas con entidades financieras	(1.925.310,37)	-
Otras deudas	(133.033,87)	-
Intereses de deudas avaladas (Nota 17)	(1.658.412,20)	-
Total	(4.149.573,10)	-

Su detalle en 2008 fue el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Gastos financieros por aplicación del tipo interés efectivo
Créditos con empresas del grupo	(270.564,03)	(392.039,16)
Créditos con otras empresas	(66.708,22)	-
Deudas con entidades financieras	(2.969.820,15)	-
Otros gastos financieros	(265.969,96)	-
Total	(3.573.062,36)	(392.039,16)

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

El valor en libros al cierre del ejercicio de aquellos préstamos en los que se ha producido algún impagado asciende a 30.541.045,74 euros de principal (33.798.868,20 euros en 2008). Como consecuencia del incumplimiento de los plazos de pago (capital o intereses), se produce la exigibilidad inmediata de la deuda por lo que la Sociedad ha reclasificado al corto plazo, la totalidad de la deuda pendiente de dichos préstamos.

Dentro de los préstamos en los que se ha incurrido en algún impago se incluye el préstamo sindicado formalizado por la Sociedad en el ejercicio 2006 (Nota 10.1.1).

Durante 2009 se han producido impagos de las pólizas de crédito que a 31 de diciembre de 2009 presentan un saldo a favor del banco de 2.423.988,61 euros.

NOTA 11. DERIVADOS

El derivado de cobertura contratado por la Sociedad se ha calificado como cobertura no eficaz y las pérdidas se han registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio actual en el epígrafe "Cartera de negociación y otros". Para la valoración del mismo, se ha basado en la información facilitada por la entidad financiera.

Las características de este contrato al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son las siguientes:

Fecha inicio contrato	Fecha vencimiento	Nominal Vivo	Divisa	Valor Contable 31/12/09	Valor Contable 31/12/08
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	Euro	(1.847.191,00)	(1.466.628,00)
25/05/2007	29/05/2012	5.000.000,00	Euro	(298.135,00)	(247.266,00)
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	Euro	(1.729.066,00)	(1.520.235,00)
		55.000.000,00		(3.874.392,00)	(3.234.129,00)

El efecto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por la valoración de este derivado a 31 de diciembre de 2009 ha sido una pérdida de 640.263,00 euros (3.736.529,00 euros en 2008).

NOTA 12. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2009 y 2008 fue el siguiente:

	01/01/2009	Altas	Bajas	31/12/2009
Participaciones en empresas del grupo	723.688.502,73	-	-	723.688.502,73
Deterioro	(353.527.457,46)	(143.804.347,37)	26.042,14	(497.305.762,69)
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	-	-	3.792.391,66
Deterioro	(2.341.341,59)	(451.050,06)	451.050,00	(2.341.341,65)
	371.612.095,34	(144.255.397,43)	477.092,14	227.833.790,05

	01/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Participaciones en empresas del grupo	62.271.512,73	663.000.000,00	(1.583.009,47)	723.688.503,26
Deterioro	(8.688.650,44)	(344.838.807,02)	-	(353.527.457,46)
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	-	-	3.792.391,66
Deterioro	(158.585,14)	(2.182.756,45)	-	(2.341.341,59)
	57.216.668,81	315.978.436,53	(1.583.009,47)	371.612.095,87

Durante el ejercicio 2008 se llevó a cabo una ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en el 2007. La Junta de Accionistas de la Sociedad la aprobó con fecha 30 de mayo de 2008. En esta operación, la Sociedad amplió su capital social mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones del grupo inmobiliario Nyesa Gestión, S.L., así como un 30% del capital social de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y un 1% del de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (Nota 14). Las participaciones en estas dos últimas sociedades se venden en el ejercicio 2008 a Nyesa Servicios Generales, S.L. por el mismo importe al que fueron aportadas en la referida ampliación de capital.

Las dotaciones y reversiones por deterioro del ejercicio se han registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo un alta del ejercicio 2008 de 1.644.451,17 euros que corresponde a corrección de errores y se llevó a patrimonio.

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en los Anexos II y III, a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2009					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2009
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(20.879.896,71)	30.847.083,40
Edutaimet Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	100	-	2.854.807,50	(358.986,31)	2.495.821,19
Constructora Inbesòs, S.A.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,27)	32.097,73
Nalcar 2000, S.L.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L.	100	-	2.700.000,00	-	2.700.000,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	-	36,06
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Raurich Condal, S.L.	55	5	979.649,73	-	979.649,73
About Golf, S.L.	100	-	208.754,33	(208.754,33)	-
Nyesa Gestión, S.L.	100	-	661.416.990,00	(473.618.341,21)	187.798.648,79
			722.052.923,63	(497.199.586,73)	224.853.336,90

A 31 de diciembre de 2009					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2009
Empresas Multigrupo:					
Inbesòs Bouwfonds, S.A.	50	-	130.100,00	(106.175,96)	23.924,04
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	-	1.503.976,60
Asesores Energéticos, S.L.	50	-	1.502,50	-	1.502,50
			1.635.579,10	(106.175,96)	1.529.403,14
			723.688.502,73	(497.305.762,69)	226.382.740,04
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
Marina Port Vell, S.A.	26,15	-	1.989.355,35	(538.305,34)	1.451.050,01
			3.792.391,66	(2.341.341,65)	1.451.050,01
			727.480.894,39	(499.647.104,34)	227.833.790,05
A 31 de diciembre de 2008					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2008
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs S.A.	100	-	51.726.980,11	(10.075.996,65)	41.650.983,46
Edutaimet Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	-	241.500,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	100	-	2.854.807,50	(385.028,45)	2.469.779,05
Constructora Inbesòs, S.A.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Nalcar 2000, S.L.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L.	100	-	2.700.000,00	-	2.700.000,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	-	36,06
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	-	3.005,06
Raurich Condal, S.L.	55	5	979.649,73	-	979.649,73
About Golf, S.L.	100	-	208.754,33	(208.754,33)	-
Nyesa Gestión, S.L.	100	-	661.416.990,00	(340.883.828,90)	320.533.161,10
			722.052.923,63	(353.442.711,62)	368.610.212,01
Empresas Multigrupo:					
Inbesòs Bouwfonds, S.A.	50	-	130.100,00	(84.745,34)	45.354,66
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	-	1.503.976,60
Asesores Energéticos, S.L.	50	-	1.502,53	-	1.502,53
			1.635.579,13	(84.745,34)	1.550.833,79
			723.688.502,76	(353.527.456,96)	370.161.045,80
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
Marina Port Vell, S.A.	26,15	-	1.989.355,35	(538.305,28)	1.451.050,07
			3.792.391,66	(2.341.341,59)	1.451.050,07
			727.480.894,42	(355.868.798,55)	371.612.095,87

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el que se muestra en los Anexos II y III, respectivamente, en los que se han incluido las sociedades que forman parte del Grupo Inbesòs, independientemente de que se detente o no participación directa. En relación a estos Anexos hay que considerar:

- Los saldos relacionados con las sociedades Nalcar 2000, S.L., Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L. y Vilalba Golf, S.L. y las dependientes de éstas, dado que se encuentran en situación concursal, se encuentran totalmente deteriorados. La Sociedad tiene la intención de desprenderse de dichas sociedades o de proceder a su liquidación.
- Gestora Inmobiliaria Besòs S.A., desde finales del ejercicio 2009, se encuentra bajo la tutela de un administrador judicial, debido a la demanda interpuesta por un tercero contra la misma. La Dirección de la Sociedad, no obstante, considera que este hecho no supondrá perjuicio patrimonial significativo para la misma.
- Se muestran sociedades con patrimonio negativo, existiendo para la mayoría de ellas préstamos participativos o acuerdos de socios de ampliaciones de capital que restituyen su situación patrimonial.
- Para la determinación de los deterioros de estas participaciones se han tenido en cuenta las cuentas anuales consolidadas, en su caso, y las plusvalías tácitas existentes en los activos de cada sociedad,

NOTA 13. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. Durante el ejercicio la Sociedad ha estimado cual es el riesgo de impago de estas cantidades dotando el correspondiente deterioro de los créditos cuya recuperabilidad era incierta.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. El riesgo de liquidez se define como la pérdida potencial por la venta anticipada o forzosa de activos o descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, por la imposibilidad de renovar pasivos ó de contratar otros en condiciones normales.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad y su Consejo de Administración esperan la renegociación de las deudas con vencimiento en el corto plazo, de forma que no se vean en la situación de venta forzosa de activos.

Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario sufrió un significativo desplome en el ejercicio 2008. Este hecho ha supuesto que las sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad hayan presentado una evolución negativa en sus resultados y posiciones financieras, que ha incidido directamente en la Sociedad. Se confía en una lenta pero sólida recuperación a lo largo de la segunda mitad del ejercicio 2010.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para mitigar este riesgo, en el ejercicio 2007 la Sociedad formalizó varios contratos de coberturas financieras de tipo de interés (Nota 11).

NOTA 14. FONDOS PROPIOS

14.1) Capital Social y Prima de Emisión

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 150.252.850 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 31 de julio del 2008 se elevó a público el acuerdo de ampliación de capital tomado por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2008 según el proyecto aprobado por el Consejo de Administración el 24 de diciembre de 2007. En dicha Junta General se acordó ampliar el capital social en 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos. La ampliación de capital se realizó mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión, S.L., sociedad dominante del grupo inmobiliario NYESA y algunas participaciones de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. (Nota 12). En dicha ampliación de capital se excluyó el derecho de suscripción preferente, justificando dicha exclusión por exigencias del interés social. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de septiembre de 2008.

A los efectos de la valoración de esta operación, y en consecuencia de las participaciones recibidas, la Sociedad registró la ampliación de acuerdo con los valores indicados en el informe del experto independiente, designado por el Registro Mercantil al efecto, con objeto de reflejar de forma fiel el acuerdo de ampliación de la Junta General de Accionistas que lo adoptó tomando como referencia dicho informe y valores que estaban referidos a 31 de diciembre de 2007. En este sentido los Administradores consideran que el acuerdo aprobado por los accionistas responde a una decisión basada en unos valores establecidos, que tienen carácter preferente a los posibles valores existentes en la fecha de formalización del mismo, su elevación a público y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, ya que la decisión de “adquisición” se tomó en aquel momento de acuerdo con la valoración fijada por el experto independiente. Asimismo, a efectos de lo dispuesto en la normativa contable, hay que considerar que Inbesòs, S.A. no es la sociedad dominante efectiva o económica del Grupo resultante por lo que no se puede considerar una fecha en la que se adquiere el control.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

A la fecha de cierre de ejercicio, el Grupo NYESA, directa o indirectamente a través de sus propietarios, detenta el 92,70% del capital de la Sociedad. De dicho porcentaje, un 22,46% se encuentra pignorado como garantía de obligaciones de la Sociedad o de su Grupo.

14.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2009	2008
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas voluntarias	17.867.368,87	17.867.368,87
Reservas para acciones de la sociedad dominante	87.603,69	87.603,69
Reservas estatutarias	3.458.747,42	3.458.747,42
Reserva por capital amortizado	204.000,00	204.000,00
Diferencias por ajustes del capital a euros	12.205,98	12.205,98
Total	23.079.576,77	23.079.576,77

a) Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2009, la reserva legal no estaba dotada en su totalidad.

b) Reserva por capital amortizado

La reserva por capital amortizado se constituyó mediante el traspaso de reservas voluntarias como consecuencia de diversas amortizaciones de capital realizadas por la Sociedad en ejercicios anteriores, y de su saldo sólo podrá disponerse con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

c) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.

d) Reserva para acciones de la sociedad dominante

La Sociedad no posee directamente acciones propias. No obstante, una de las empresas del Grupo, Promociones Industriales y Financieras, S.A., posee 29.307 títulos, que representan un porcentaje inferior al 0,02% del capital social. La reserva indisponible por acciones de la sociedad dominante a la fecha de cierre del balance, cubre el coste de adquisición de dichas acciones.

14.3) Resultados de ejercicios anteriores

El saldo de este epígrafe se corresponde con las pérdidas de la Sociedad de los ejercicios 2007 y 2008.

14.4) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente, en euros:

	31/12/2009		31/12/2008	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	9.455,60	-	-	-
	9.455,60	-	-	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	46.003,90	-	47.365,36	-
Devolución de Impuestos	-	-	8.065,42	-
Ret. y pagos a cuenta del Impuesto Sociedades	10.383,02	-	0,86	-
Retenciones por IRPF	-	12.794,02	-	306.779,79
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	74.930,61
	56.386,92	12.794,02	55.431,64	381.710,40

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad.

No obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que los posibles pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	(149.048.864,89)	
Diferencias permanentes	143.710.175,21	
Base imponible	(5.338.689,68)	

En el ejercicio 2008 la conciliación con el mismo criterio resultaría de la siguiente manera:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	(368.432.902,95)	(11.097.671,94)
Diferencias permanentes	362.817.522,95	11.097.671,94
Base imponible	(5.615.380,00)	

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, la Sociedad ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que serían:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2007	2022	10.051.092,95
2008 (*)	2023	5.615.380,00
2009	2024	5.338.689,68
		21.005.162,63

(*) Liquidación pendiente de presentar (ver Otros aspectos)

El Grupo consolidado al que pertenece la Sociedad mantiene bases imponibles negativas por importe de 20 millones de euros, aproximadamente, correspondientes al ejercicio 2007.

Otros créditos

Asimismo, la Sociedad dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Año límite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2012/13	515.604,12
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976,19
Doble imposición interna	2014/15	21.189,46
Art 42 LIS	2016/17	615.179,18
Otras		124.971,72
		3.007.920,67

Otros aspectos

La Sociedad es la cabecera de un Grupo que tributaba en el impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada. El grupo fiscal consolidado incluye a la Sociedad como sociedad dominante, y, como dependientes, a aquellas sociedades españolas que cumplen los requisitos exigidos al efecto por la normativa reguladora de la tributación sobre el beneficio consolidado de los Grupos de Sociedades (Nota 4.g).

La Sociedad no ha presentado la liquidación del Impuesto sobre Sociedades consolidada del Grupo fiscal correspondiente al ejercicio 2008, aun cuando se han presentado las liquidaciones individuales de cada una de las sociedades filiales que lo componen, sin considerar las que se encuentran en concurso, así como la propia liquidación individual de la Sociedad en la que presentó una base imponible negativa por importe de 368.432.902,95 euros, teniendo pendiente presentar una rectificativa de acuerdo con la interpretación dada a las dotaciones en el ejercicio 2009.

En enero de 2010 se ha recibido comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Inbesòs de los ejercicios 2005 a 2006 limitada a los efectos de las sociedades dependientes, Constructora Inbesòs, S.A. y Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2009	2008
Seguridad Social a cargo de la empresa	-	239.356,55
Otros gastos sociales	839,33	125.479,42
Cargas sociales	839,33	364.835,97

El 27 de noviembre de 2008 la Sociedad solicitó un expediente de regulación de empleo (ERE) permanente que fue aprobado por la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo con fecha 13 de enero de 2009, afectando a 29 trabajadores (la totalidad de la plantilla sin incluir administradores). En el ejercicio 2008 la Sociedad provisionó el gasto correspondiente al importe de las indemnizaciones de la totalidad de los trabajadores afectados, el cual ascendía a 1.311.810,37 euros.

Asimismo, se registró una estimación de la indemnización a pagar a los antiguos altos directivos y administradores de la Sociedad, en función de acuerdos anteriormente establecidos y previos a la toma de control del nuevo grupo empresarial. La provisión total por este concepto ascendió a 3.000.000 euros de los que 1.510.000 euros se correspondían con la corrección de un error y por tanto se registraron directamente con cargo a reservas (Nota 17).

b) Otros resultados

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados", es el siguiente:

	2009	2008
Ingresos:		
Regularización saldos inmovilizado	9.835,47	-
Otros	4.191,04	-
Total ingresos	14.026,51	-
Gastos:		
Regularización saldos de clientes	(101.517,98)	-
Recargos deudas	(7.845,92)	-
Otros	(5.681,25)	-
Total gastos	(115.045,15)	-
Resultados	(101.018,64)	-

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2009	2008
Pérdidas deterioro inst. patrimonio l/p grupo (Nota 12)	(143.804.347,37)	(344.838.807,02)
Pérdidas deterioro inst. patrimonio l/p asociadas (Nota 12)	(451.050,07)	(538.305,28)
Pérdidas por deterioro créditos l/p empresas grupo (Nota 9)	(1.484.308,15)	(1.992.672,37)
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	-	(6.607.590,81)
Pérdidas por deterioro créditos avalados empresas grupo (Nota 17)	-	(7.521.000,00)
Reversión deterioro inst. patrimonio neto l/p grupo (Nota 12)	26.042,14	-
Reversión deterioro inst. patrimonio a l/p asociadas (Nota 12)	451.050,00	-
Reversión deterioro garantías a empresas del grupo (Nota 17)	1.552.438,24	6.446.713,86
Total	(143.710.175,21)	(355.051.661,62)

NOTA 17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**17.1) Provisiones**

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2009	Trasposos	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo a 31/12/2009
Largo plazo						
Responsabilidades	8.765.166,62	(1.155.221,00)	1.701.992,52	(1.552.438,24)	-	7.759.499,90
	8.765.166,62	(1.155.221,00)	1.701.992,52	(1.552.438,24)		- 7.759.499,90
Corto plazo						
Otras						
responsabilidades	1.883.958,00	1.155.221,00	-	(110.671,00)	(1.309.497,00)	1.619.011,00
	1.883.958,00	1.155.221,00	-	(110.671,00)	(1.309.497,00)	1.619.011,00

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio 2008 fue el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2008 (*)	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo a 31/12/2008
Largo plazo					
Otras responsabilidades	8.344.838,48	7.127.042,00	(6.706.713,86)	-	8.765.166,62
	8.344.838,48	7.127.042,00	(6.706.713,86)		- 8.765.166,62
Corto plazo					
Retribuciones al personal	23.425,68	-	-	(23.425,68)	-
Otras responsabilidades	-	1.883.958,00	-	-	1.883.958,00
	23.425,68	1.883.958,00	-	(23.425,68)	1.883.958,00

(*) Incluye corrección de errores por 1.970.000 euros que se registró contra patrimonio.

Las dotaciones del ejercicio 2009 corresponden, básicamente, y por importe de 1.658.411,58 euros, a los intereses a pagar de un litigio que mantiene una sociedad del Grupo donde la Sociedad actúa como entidad garante, que se han registrado dentro de gastos financieros (Nota 10.2.b).

Las provisiones a corto plazo corresponden a las indemnizaciones a pagar a los antiguos altos directivos y administradores que vencen en el ejercicio siguiente.

Las provisiones a largo plazo cubren los saldos avalados por la Sociedad ante entidades financieras que la Sociedad estima que deberá hacer frente cuyo importe junto con los intereses asciende a 7.631.375,28 euros (7.521.000 euros en 2008) (Nota 17.2) y los fondos propios negativos de sus participadas no cubiertos con préstamos, que a su vez están deteriorados, que ascienden a 128.124,62 euros.

17.2) Contingencias

17.2.1 Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2009 son los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	600.000,00
		600.000,00

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2008 fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	Convenio Endesa Aigües Verds	18.11400
Terceros	La Roca-Reposición	96.030,00
Terceros	La Roca- Residuos	78.160,00
Terceros	Urbanización Arenys	56.993,00
Terceros	Departamento de trabajo	137.106,00
		428.403,00

Los avales prestados por la Sociedad en el ejercicio 2009 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	11.323.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	17.615.000,00
Residencial Vilalba Golf, S.L.	Préstamo	1.021.000,00
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (1)	Préstamo	356.401,00
Nalcar 2000, S.L. (1)	Préstamo	59.000,00
Nalcar 2000, S.L. (1)	Préstamo	126.000,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	193.000,00
Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo	6.382.000,00
Total		37.075.401,00

(1) Importes provisionados.

Los avales prestados por la Sociedad en el ejercicio 2008 fueron los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	900.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	1.174.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	14.625.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	11.349.000,00
Constructora Inbesòs, S.A.	Préstamo	550.000,00
Residencial Vilalba Golf, S.L.	Préstamo	1.021.000,00
Golf Par 3 La Garriga, S.L.	Préstamo	199.000,00
Golf Par 3 La Garriga, S.L.	Préstamo	356.401,00
Nalcar 2000, S.L.	Préstamos	126.000,00
Inbesòs Ocio, S.L.	Pólizas de crédito	196.599,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	177.000,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Préstamo	1.198.000,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	55.000,00
Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo	6.091.000,00
Total		38.018.000,00

(1) Importes provisionados.

Asimismo la Sociedad ha garantizado con las acciones de la participada, Marina Port Vell, S.A. unos préstamos recibidos de 1.450.000 euros de una sociedad vinculada con antiguos administradores cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 asciende a 1.087.500,04 euros (1.516.708,22 euros en 2008) (Nota 20).

Por otro lado, la Sociedad mantiene un pasivo contingente por un litigio de 2.077.287,90 euros, motivado por una reclamación de un justiprecio satisfecho en un acto expropiatorio a una Junta de Compensación en la que participaba una entidad propiedad al 100% de la Sociedad. De acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses de la Sociedad, es improbable que en sede judicial se dictamine una resolución contraria a los intereses de la misma por lo que no se ha registrado provisión al respecto.

Asimismo, mantiene otros litigios, de escaso importante individual, y que en su conjunto no superan un millón de euros, de cuyas resoluciones no se esperan perjuicios patrimoniales significativos para la Sociedad.

17.2.2 Activos contingentes

A 31 de diciembre de 2009 no se han identificado activos contingentes.

NOTA 18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de julio de 2009, se adoptaron entre otros acuerdos la modificación de la denominación social de la compañía de INBESOS, S.A. a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. así como el traslado del domicilio social a Zaragoza, Vía Hispanidad, 21.

Por una cuestión de operativa jurídica, la escritura de cambio de denominación social fue depositada en primer lugar en el Registro Mercantil de Barcelona, causando la inscripción 182ª en fecha 3 de junio de 2010. Con posterioridad a este hecho, se procedió a inscribir la escritura de traslado de domicilio social, siendo depositada en el Registro Mercantil de Zaragoza, habiéndose producido ya la inscripción definitiva en la fecha de emisión del presente documento.

En sesión del Consejo de Administración celebrada el 8 de abril, se acordó la designación de D. Carlos Pinedo Torres como consejero de la Sociedad, por la vía de cooptación, en sustitución de D. Guillermo Santos Llombart quien había presentado su dimisión el 10 de marzo de 2010. La designación del Sr. Pinedo fue ratificada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010. Por esta razón se incluyó a la Nota 20.4 la información relativa al artículo 127 Ter de D. Carlos Pinedo Torres.

El 16 de abril del 2010, la Sociedad suscribió un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante se les denominará a ambas GEM) relativo a una operación de línea de capital conforme a la cual la Sociedad tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma. Este contrato quedó supeditado a la aprobación en sede Junta de Accionistas de la delegación a favor del Consejo de Administración de la Sociedad de la facultad de aumentar el capital social sin previa consulta a la Junta General, atribuyéndole incluso la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 21 de mayo de 2010.

En fecha 31 de mayo, la Sociedad comunicó a la CNMV la posibilidad de iniciar en los siguientes días, un periodo de referencia tendente a la fijación de precio para la primera ampliación de capital a suscribir por GEM.

En fecha 7 de junio la Sociedad realizó una notificación a GEM para que suscribiera un volumen de 1.225.452 títulos, lo que supuso que el día 8 de junio comenzara un Periodo de Fijación de Precio, es decir, un periodo de quince sesiones bursátiles en el que se calculó el precio de suscripción de los títulos. Dicho periodo concluyó el pasado 28 de junio.

En fecha 29 de junio, GEM, en virtud del contrato de Línea de Capital, comunicó a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. su intención de suscribir el 100% de los títulos solicitados previamente, esto es 1.225.452 títulos y al precio medio ponderado de referencia que fue de 1,443 euros por acción. Del mismo modo manifestó su interés de realizar este primer desembolso que asciende a un total de 1.768.327,24 euros de manera inmediata.

En fecha 30 de junio, la Sociedad comunicó a la CNMV mediante hecho relevante las intenciones de GEM de proceder a la ampliación de capital informando acerca del número de títulos a suscribir y del precio de los mismos.

En base a lo anteriormente expuesto queda de manifiesto que la entrada de GEM en el capital de la Sociedad se está ejecutando según lo previsto, y la periodicidad de las ampliaciones se está desarrollando con normalidad, de hecho la Sociedad notificó el pasado 29 de junio a GEM su intención de proceder a la segunda suscripción, y ésta aceptó que diera comienzo el consecuente periodo de referencia. La Dirección de la Sociedad considera que esta fórmula de financiación ya iniciada con GEM favorecerá notablemente el proceso de renegociación ya avanzado con sus entidades financieras y acreedores corrientes, tendente a la conversión de su exigible a corto en exigible a largo plazo, objetivo que a su vez se pretende conseguir en el menor plazo posible. Asimismo, las citadas ampliaciones fortalecerán la situación patrimonial del Grupo. Dicho proceso de refinanciación se espera finalice antes del cierre del ejercicio 2010.

El mismo 30 de junio de 2010, y como resultado de la publicación el día anterior por parte de la Sociedad de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión (individuales y consolidado) y sus respectivos informes de auditoría, la CNMV publicó mediante hecho relevante su decisión de “suspender cautelarmente, con efectos inmediatos, al amparo del Artículo 33 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones, u otros valores que den derecho a su suscripción, adquisición o venta, de la entidad NYESA VALORES CORPORACION, S..A., por concurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los citados valores, en relación con la auditoría de las cuentas del ejercicio 2009, en la que se pone de manifiesto la ausencia de opinión por parte del auditor.”

Debido a la importancia de todos los hechos anteriormente expuestos, el Consejo de Administración ha decidido reformular en fecha 1 de julio de 2010, las Cuentas Anuales que previamente habían sido formuladas el 31 de marzo de 2010.

NOTA 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

20.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2009	Entidad dominante	Otras Empresas del Grupo
ACTIVO NO CORRIENTE	-	4.159.273,09
Inversiones financieras a largo plazo:	-	4.159.273,09
Créditos	-	14.490.612,91
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(10.331.339,82)
ACTIVO CORRIENTE		806.484,20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	-	134.064,72
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto	-	505.574,43
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro	-	(371.509,71)
Inversiones financieras a corto plazo:		672.419,48
Créditos	-	7.233.379,77
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(7.231.960,29)
Otros activos financieros	-	671.000,00
PASIVO NO CORRIENTE	(86.856,52)	(25.121.400,98)
Deudas a largo plazo:	(86.856,52)	(25.121.400,98)
Préstamos	(86.856,52)	(25.121.400,98)
PASIVO CORRIENTE	(11.600,00)	(1.540.917,10)
Deudas a corto plazo:	-	(1.333.557,65)
Deuda por intereses	-	(1.333.557,65)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(11.600,00)	(207.359,45)
Proveedores a corto plazo	(11.600,00)	(207.359,45)

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas En el ejercicio 2008	Entidad			
	Dominante Económica	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	4.283.896,14	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	4.283.896,14	-	-
Créditos	-	13.135.419,80	624.370,01	-
Correcciones valorativas por dudoso cobro	-	(8.851.523,66)	(624.370,01)	-
ACTIVO CORRIENTE	-	984.667,84	-	-
Deudores comerciales y cuentas a cobrar:	-	358.878,40	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	730.388,11	-	-
Correcciones valorativas por dudoso cobro	-	(371.509,71)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	625.788,96	-	-
Créditos	-	7.233.379,77	-	-
Correcciones valorativas por dudoso cobro	-	(6.607.590,81)	-	-

Saldos pendientes con partes vinculadas En el ejercicio 2008	Entidad			
	Dominante Económica	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras vinculadas
PASIVO NO CORRIENTE	(7.744,50)	(1.551.593,98)	-	-
Préstamos recibidos de empresas del grupo	(7.744,50)	(1.551.593,98)	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	(15.298.860,00)	-	(1.516.708,22)
Préstamos recibidos de empresas	-	(15.098.771,16)	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	(1.516.708,22)
Proveedores a corto plazo	-	(200.088,84)	-	-

20.2) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2009 y 2008 se detallan a continuación:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2009	Entidad Dominante Económica	Otras Empresas del Grupo
Recepción de servicios	-	23.630,74
Gastos por intereses	-	432.816,00

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2008	Entidad Dominante Económica	Otras Empresas Del Grupo	Otras Partes Vinculadas
Prestación de servicios	-	661.434,01	-
Recepción de servicios	-	129.789,03	-
Gastos por intereses	-	662.603,19	66.708,22

La Sociedad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

La información del cuadro anterior se completa con las percepciones recibidas por los Administradores y el personal de Alta dirección, y otras partes vinculadas.

20.3) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante el ejercicio 2009.

20.4) Saldos y transacciones con Administradores y Alta Dirección

Los importes recibidos por el Consejo de Administración durante los ejercicios 2009 y 2008, se detallan a continuación, en euros:

	2009	2008
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	26.151,05	356.118,98
Indemnizaciones por cese	-	1.280.218,00
Total	26.151,05	1.636.336,98

Los importes recibidos por el personal de Alta Dirección durante los ejercicios 2008 y 2009, se detallan a continuación, en euros:

	2009	2008
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	-	486.671,51
Indemnizaciones por cese	-	1.719.782,00
Total	-	2.206.453,51

En 2009 no existe gasto de personal contabilizado por la Sociedad sino que el personal que se puede considerar de Alta Dirección se encuentra en nómina de la sociedad del Grupo, Nyesa Servicios Administrativos, S.L. Los gastos devengados por este concepto se refacturan posteriormente a la Sociedad, por lo que las remuneraciones imputadas ya se encuentran incluidas dentro del cuadro de transacciones con partes vinculadas (Nota 20.2).

Asimismo, existen préstamos recibidos por importe global de 1.450.000,00 euros, más 66.708,22 euros devengados en concepto de intereses, a favor de una sociedad vinculada con los antiguos Administradores. Dichos préstamos fueron concedidos a un tipo de interés medio anual de mercado y tienen su vencimiento en el ejercicio 2009, encontrándose garantizados con las acciones que la Sociedad posee de la mercantil Marina Port Vell, S.A. Igualmente, existían 124.252,12 euros a cobrar a dos familiares de primer grado de un antiguo Administrador de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2009, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración ni a favor del personal de Alta Dirección.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
Alberto Cabello Gimeno	NYESA GESTION S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA COSTA, S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA GENERICA S.L.	-	-	-	No	Administrador Único
	NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	-	-	-	No	Consejero
	HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	-	-	-	No	Consejero
	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA INFANTES, S.L.	-	-	-	No	Administrador solid.
	NYESA EXPANSIÓN, S.L.U	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (PROINFISA)	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	INBESÒS OCIO, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	ABOUT GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NALCAR 2002, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	VILALBA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. (GIBSA)	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESÒS, S.A.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	GEONA PLUS, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	NYESA COSTA RICA, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUS.LOGIS.Y CIAL., S.A.	-	-	-	No	Presidente Consejo
Alejandro Ratés Brufau						
	URBAN WASTE ENERGY S.L.	-	-	-	No	Consejero
Carlos Pinedo Torres						
	NYESA GESTION S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA COSTA S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA GENERICA S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA COSTA RICA, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESÒS, S.A.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	INBESÒS OCIO, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	ABOUT GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NALCAR 2002, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	VILALBA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (PROINFISA)-GESTORA INMOBILIARIA	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	BESÒS, S.A. (GIBSA)	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	GEONA PLUS, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	262171	24,21%	-	Directo	Administrador
	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.	32500	12,50%	-	Directo	Presidente
	NUEVO ALTOLLANO, S.A.	1	0,14%	2,61%	Directo	Administrador
	GRUPO HORCONA, S.L.	728	24,19%	-	Directo	Administrador
	CORPORACIÓN PATRIMONIAL TAUSTE, S.L.	435	14,45%	-	Directo	Administrador
	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	-	-	2,48%	Indirecto	Administrador
	INVERSIONES ZARAGOZA-SAN SEBASTIÁN, S.L.	-	-	12,11%	Indirecto	Administrador
	PERIMETRAL URBANA 21, S.L.	1	0,03%	2,42%	Directo	Administrador
	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.	-	-	2,76%	Indirecto	Administrador
	INMUEBLES ARTASO, S.A.	-	-	1,24%	Indirecto	Administrador
	LANZÁN 7, S.L.	1500	5,35%	-	Directo	Administrador
	PROMOCIONES INMOBILIARIAS HORLUVI, S.L.	-	-	1,05%	Indirecto	Administrador
	TAUSTE URBANA, S.L.	33	16,50%	-	Directo	Administrador
	ASISERSO, S.L.	-	-	1,24%	Indirecto	Administrador
	DUBARTI, S.L.	-	-	1,60%	Indirecto	
	ACTIVIDADES NAÚTICAS SAN ANTÓN 7, S.L.	-	-	0,00%	Indirecto	Administrador
	BIOENERGÉTICA ESPAÑOLA 2020, S.L.	-	-	3,19%	Indirecto	No
	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.	-	-	2,22%	Indirecto	No
	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.U.	-	-	2,22%	Indirecto	No
	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN, S.L.	-	-	1,48%	Indirecto	No
	NYESA GENÉRICA, S.L.	-	-	12,02%	Indirecto	No
	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS, S.L.	-	-	12,02%	Indirecto	No

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	NYESA GOLF, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	NYESA INFANTES, S.L.	-	-	13,22%	Indirecto	No
	NYESA COSTA RICA, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	AQUA DORATA INDUSTRIAS, SRL	-	-	12,02%	Indirecto	No
	VILADECAVALLS PARK C.INDUSTRIAL LOGÍST. Y CIAL, S.A.	-	-	11,30%	Indirecto	No
	YACURA INVEST, S.I.C.A.V.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	-	-	12,02%	Indirecto	No
	HORCONA, S.L.	-	-	3,19%	Indirecto	Representante del Administrador GRUPO HORCONA, S.L.
	ARENAS Y GRAVAS DE ARAGÓN, S.L.	-	-	3,19%	Indirecto	No
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A	-	-	24,04%	Indirecto	Ex -Representante del Administrador INBESÒS, S.A.
	GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. (GIBSA)	-	-	24,04%	Indirecto	Ex -Representante del Administrador INBESÒS, S.A.
	RAURICH CONDAL, S.L.	-	-	13,22%	Indirecto	No
	GEONA PLUS, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador INBESÒS, S.A.
	ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	INPA XXI, S.A.	-	-	12,02%	Indirecto	No
	RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador INBESÒS, S.A.
	INBESÒS SUR, S.A.	-	-	13,22%	Indirecto	No

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	INBESÒS BOUWFONDS, S.A.	-	-	12,02%	Indirecto	No Representante del Administrador
	CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	-	-	24,04%	Indirecto	INBESÒS, S.A.
	ASTRA, S.A.	-	-	6,01%	Indirecto	No
	MARINA PORT VELL, S.A.	-	-	6,01%	Indirecto	No
	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	396	-	12,77%	Directo	Presidente Consejo
Jose Luis Bartibas Larragay						
	NYESA GESTION S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA COSTA S.L.U.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	GRUPO NIESA 21 S.L.	-	-	6,64%	Indirecto	No
	NYESA EXPANSIÓN, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	-	-	4,98%	Indirecto	No
	ARENAS Y GRAVAS ARAGÓN S.L.	-	-	9,27%	Indirecto	Apoderado
	EL TAJADERON, S.L.	2509	9,30%	-	Directo	Administrador
	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	-	-	9,24%	Indirecto	No
	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.	32500	12,50%	-	Directo	No
	NUEVO ALTOLLANO, S.A.	-	-	9,29%	Indirecto	No
	GRUPO HORCONA, S.L.	82	2,72%	-	Directo	No

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	CORPORACIÓN PATRIMONIAL					
	TAUSTE, S.L.	528	17,54%	-	Directo	No
	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	-	-	9,30%	Indirecto	No
	PERIMETRAL URBANA 21, S.L.	-	-	9,30%	Indirecto	No
	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.	-	-	9,29%	Indirecto	No
	INMUEBLES ARTASO, S.A.	-	-	4,65%	Indirecto	No
	LANZÁN 7, S.L.	2570	9,16%	-	Directo	Administrador
	PROMOCIONES INMOBILIARIAS					
	HORLUVI, S.L.	-	-	3,06%	Indirecto	No
	TAUSTE URBANA, S.L.	33	16,50%	-	Directo	No
	ASISERSO, S.L.	-	-	4,65%	Indirecto	No
	DUBARTI, S.L.	-	-	4,63%	Indirecto	No
	BIOENERGÉTICA					
	ESPAÑOLA 2020, S.L.	-	-	9,27%	Indirecto	No
	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.	-	-	8,37%	Indirecto	No
	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.	-	-	8,37%	Indirecto	No
	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN, S.L.	-	-	5,58%	Indirecto	No
	NYESA GENÉRICA, S.L.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS, S.L.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA GOLF, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	NYESA INFANTES, S.L.	-	-	7,31%	Indirecto	No
	NYESA COSTA RICA, S.L.	-	-	12,02%	Indirecto	No
	SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	-	-	12,02%	Indirecto	No

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	AQUA DORATA INDUSTRIAS, SRL	-	-	12,02%	Indirecto	No
	LENGUA PERSA CLÁSICA , SRL	-	-	12,02%	Indirecto	No
	VILADECAVALLS PARK C.INDUSTRIAL LOGÍST . Y CIAL, S.A.	-	-	6,25%	Indirecto	No
	YACURA INVEST, S.I.C.A.V.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	HORCONA, S.L.	-	-	9,27%	Indirecto	No
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A	-	-	13,29%	Indirecto	No
	GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. (GIBSA)	-	-	13,29%	Indirecto	No
	RAURICH CONDAL, S.L.	-	-	7,31%	Indirecto	No
	GEONA PLUS, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	INPA XXI, S.A.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	INBESÒS SUR, S.A.	-	-	7,31%	Indirecto	No
	INBESÒS BOUWFONDS, S.A.	-	-	6,65%	Indirecto	No
	CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	-	-	13,29%	Indirecto	No
	ASTRA, S.A.	-	-	3,32%	Indirecto	No
	MARINA PORT VELL, S.A.	-	-	3,32%	Indirecto	No
	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.	-	-	24,04%	Indirecto	No
	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	395	-	12,74%	Directo	No
Juan Manuel Vallejo						
Montero						
	NYESA GESTION S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones / participaciones	% Participación	% Control	Socio / Accionista	Cargo
	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESÒS, S.A.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	INBESÒS OCIO, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	ABOUT GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	NALCAR 2002, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	VILALBA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (PROINFISA)	-	-	-	No	Representante del Administrador INBESÒS, S.A.
	GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. (GIBSA)	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	GEONA PLUS, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	-	-	-	No	Apoderado Gral.
	RAURICH CONDAL, S.L.	-	-	-	No	Consejero
	INBESÒS BOUWFONDS, S.L.	-	-	-	No	Presidente Consejo
	ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	-	-	-	No	Representante del Administrador Único INBESÒS, S.A.
Victor Gálvez Marqueta	IMPULSA ACTUACIONES URBANISTICAS, S.L.	6.030	40%		Directo	Presidente
	IMPULSA CIVITAS, S.L.U.	-	-	40%	Indirecto	Administrador
	LUMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	-	-	10%	Indirecto	Consejero

El detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros que han dejado de formar parte del Órgano de Administración a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, es el siguiente:

Miembro del Consejo	Sociedad	Nº acciones/ participaciones	% Participación	% Contol	Socio/ Accionista	Cargo
Guillermo Santos Lombart	-	-	-	-	-	-
Luis Romero Colás	PATRIMONIAL SANPE, S. L.					Administrador Solidario

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2006, de 17 de marzo, de este Organismo.

NOTA 21. OTRA INFORMACIÓN

Según mencionamos en la Nota 16.a, la Sociedad presentó en 2008 un expediente de regulación de empleo (ERE) el cual ha sido aprobado en el presente ejercicio, como consecuencia de este hecho la Sociedad no dispone de trabajadores en nómina en 2009.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	Hombres	Mujeres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	4	0	4
Responsable de departamento	2	2	4
Técnicos	1	9	10
Oficiales	4	7	11
Auxiliares	0	2	2
TOTAL	11	20	31

Al 31 de diciembre de 2008, el detalle del personal por categorías y sexos es coincidente con el de la plantilla media mostrado en el cuadro anterior.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por siete miembros, todos ellos varones.

El importe de los honorarios devengados por el auditor de la Sociedad por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 ha ascendido a 30.000 euros, (24.350 euros en 2008). Los honorarios por la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad han ascendido a 32.000 euros, (34.500 euros en 2008). Asimismo, el auditor de la Sociedad ha facturado servicios de verificación a otras sociedades del grupo por importe de 138.000,00 euros, (151.650,00 euros en 2008).

Asimismo, los auditores de la Sociedad han prestado, en el ejercicio 2009, otros servicios por importe de 15.000,00 euros, (75.000,00 euros en 2008).

NOTA 22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

INBESÒS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE 2009

INTRODUCCIÓN

Durante el ejercicio 2008 la economía mundial experimentó un significativo deterioro de su escenario económico como causa de la crisis financiera y del proceso de desapalancamiento del sector privado. Esta situación se ha agravado todavía más durante el ejercicio 2009. En este contexto las políticas de los bancos centrales aunque han evitado los peores escenarios de colapso total del sistema, no han sido suficientes. A pesar de que las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios se han reducido, persiste la elevada incertidumbre respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional e incluso de la solvencia de determinados países.

El deterioro de los indicadores de empleo durante el ejercicio 2009 y primeros del 2010, es especialmente preocupante con efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas.

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda de su historia. La expansión inmobiliaria que ha registrado España durante los últimos años se ha caracterizado por subidas de precios de la vivienda de casi un 20%. La inversión en vivienda ha crecido intensamente, no sólo por su demanda como bien de consumo fundamental de los hogares, sino también como activo de inversión. El parque de vivienda disponible ha aumentado rápidamente, quizás por encima de los determinados fundamentales de la oferta, como pueda ser por ejemplo el crecimiento de la población.

RESUMEN DEL AÑO

El actual contexto económico internacional y nacional de falta de recursos crediticios y destrucción de empleo, unido a las expectativas de recortes en los precios de la vivienda, ha creado una incertidumbre a los potenciales clientes del sector en el que la Sociedad, como cabecera de un Grupo, desarrolla su actividad.

Se culminó a finales del ejercicio 2008, la operación corporativa de aportación de capital que se había iniciado a finales del ejercicio anterior.

Por otro lado, tras la culminación de la citada operación corporativa, el Grupo inició un proceso de integración de los negocios de ambos grupos preexistentes, con el objetivo de desarrollar un plan de actuación que le permitiera afrontar con garantías la nueva situación económica existente. Las acciones propuestas en dicho plan fueron las siguientes:

- Eliminar de los negocios no rentables o no estratégicos para el Grupo. Esta actuación principalmente ha sido dirigida a las sociedades relacionadas con la gestión de campos de golf.
- Reducción y contención de gastos y costes. Las principales acciones en esta línea se han producido en cuanto a la adecuación del capital humano a la nueva estructura del Grupo. Por ello, a principios del ejercicio 2009, se realizó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a las 29 personas de la Sociedad.

- Reducción del endeudamiento del Grupo a través de la realización de desinversiones de activos no estratégicos. Aunque las principales desinversiones de activos a entidades financieras (o sociedades vinculadas a las mismas) se realizaron en el ejercicio 2008, durante el ejercicio 2009 se han realizado operaciones con dichas entidades por un valor de facturación de aproximadamente 69 millones de euros.
- Reestructuración a largo plazo de la deuda. El Grupo a finales del 2008 comenzó un proceso de reestructuración de la deuda, con el objetivo de conseguir un equilibrio y estabilidad financieros que le permitieran afrontar el actual entorno de incertidumbre de la economía.

Los ingresos de la explotación del Grupo han disminuido un 54% con respecto al ejercicio 2008, especialmente por las desinversiones realizadas en 2008 a sociedades vinculadas a entidades financieras.

El Grupo aunque si posee autocartera (inferior al 0,02% de su capital social), no ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

El estado de situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009 refleja el impacto de los principales eventos del período.

En el pasivo el patrimonio neto han sufrido una fuerte disminución consecuencia fundamentalmente del resultado negativo de la Sociedad durante el ejercicio 2009 (149 millones de pérdida).

La deuda financiera con entidades de crédito asciende a 40 millones de euros, suponiendo una disminución de 3 millones de euros con respecto a la registrada al cierre del ejercicio anterior. No se han producido inversiones relevantes en activos no corrientes.

GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

El Grupo Inbesòs utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

Con el objetivo de eliminar las incertidumbres generadas por las oscilaciones de los tipos de interés sobre la financiación bancaria del Grupo, el Grupo ha realizado determinadas operaciones de cobertura. La política empleada busca minimizar el riesgo mediante el intercambio del tipo de interés variable (referenciado al euribor) de dicha financiación por un tipo fijo (Interest Rate Swap) o por un tipo variable dentro de un rango (Collars).

RECURSOS HUMANOS

La Sociedad no dispone de personal propio. En cuanto al Grupo, el equipo de Grupo Inbesòs, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. En el ejercicio 2009, la plantilla media del grupo ha ascendido a 96 personas.

TENDENCIAS PARA EL AÑO 2010

El Grupo, a cierre del ejercicio 2009, tiene muy avanzadas las negociaciones en el objetivo de alcanzar un acuerdo de refinanciación a largo plazo de su deuda financiera. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales dicho proceso todavía no se ha cerrado, sin embargo se espera su conclusión antes de la finalización del cierre del primer semestre del ejercicio 2010.

La citada refinanciación, proporcionará al Grupo, un equilibrio y estabilidad financieros de cara a afrontar la difícil situación económica del entorno global.

Por otro, lado el Grupo está estudiando otras vías de financiación, bien pueda ser corporativa (emisión de bonos, equity line,...) o bien a través de financiación directa de un proyecto internacional.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, es complicado realizar proyecciones y estimaciones acerca de la demanda futura de viviendas y de la mejora en las concesiones crediticias otorgadas por las entidades financieras a los futuros compradores de vivienda, pero todo parece hacernos pensar que al menos quedan dos años de difícil situación del sector.

FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO

De acuerdo con la coyuntura económica y financiera ya comentada en el punto 1 del presente informe de gestión, el Grupo inició a finales del tercer trimestre del 2008 las negociaciones con entidades financieras a fin de reducir las tensiones que de otra forma pudieran derivarse por el vencimiento de las operaciones de endeudamiento.

Por otro lado, durante el ejercicio 2009 no ha sido posible entregar parte de las viviendas pre-vendidas en un alto porcentaje en ejercicios anteriores, por la negativa por parte de los clientes a la transmisión de las mismas.

Puede ser posible, que dada la tendencia del mercado inmobiliario, la cartera de activos del Grupo puedan sufrir pérdidas de valor, aunque no se espera sean significativas (puesto que ya fueron deterioradas en los ejercicios 2008 y 2009), debidas al estancamiento e incluso reducción de los precios de la vivienda.

* * * * *

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** reformula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 67.

Zaragoza, 1 de julio de 2010
El Consejo de Administración

Jesús Acín
Consejero

Juan Manuel Vallejo
Consejero

Alejandro Ratés
Consejero

José Luis Bartibás Herrero
Consejero

José Luis Bartibás Larragay
Consejero

Alberto Cabello
Consejero

Victor Galvez
Consejero

Carlos Pinedo
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO I: Informe Anual de Gobierno Corporativo

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2009**

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2009, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2009	Resultado Explotación Ejercicio 2009	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	19.107	88.226	(1.797)	(1.812)	105.536
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	27.696	2.900	(5.958)	(1.931)	24.638
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.860	(412)	48	72	2.496
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (2)	BDO	60,00%	1.899	318	(1.591)	(561)	626
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.700	580	385	(1)	3.665
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Barcelona	Construcción	(1)	No	100,00%	300	(3.077)	(98)	(84)	(2.875)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	138	(185)	87	195
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	BDO	100,00%	7.555	(29.549)	(56.716)	(147)	(78.710)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	1.000	(42.154)	(28.837)	(11.419)	(69.991)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	100	(4.379)	(1.829)	(480)	(6.108)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	203	(9.267)	(3.721)	(2.890)	(12.785)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	(2.536)	(5.942)	(4.408)	(8.475)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	324	32	132	359
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	503	(4.672)	(7.715)	(4.285)	(11.884)
NYESA CONSTRUCCIONES Y DESARROLLO, S.L.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	0	(1)	(1)	2
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(4)	-	-	(1)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYESA EXPANSION S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(1)	(1)	(1)	1
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%					
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%					

(1) Inbesòs, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L. (6) Inbesòs Ocio, S.L.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2009, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2009	Resultado Explotación Ejercicio 2009	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	40	88	117	131
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	965	(34)	(280)	(26)	651
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Price Waterhouse Coopers	50,00%	4	(1.322)	(3.525)	(1.306)	(4.843)
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	50,00%	3	(2.607)	(4.542)	(3.968)	(7.147)
NYESA COSTA RICA, S.L	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	(1.711)	528	-	(1.182)
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	-	-	-	1
GRUPO NYESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	12	7.179	(2)	(1)	7.189
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	41,73%	17.850	(3.494)	(2.144)	(157)	12.212
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	48,99%	2.455	(1.488)	(586)	(52)	381
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(4)	No	37,48%			Información no disponible.		
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(2)	1	1	59
INBESÒS BOWFOUND, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(169)	(43)	(12)	48
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.008	487	(1)	(1)	3.494
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	43	36	36	82
LENGUA PERSA CLÁSICA, LIMITADA	Costa Rica	Industria en general y promoción inmob.	(5)	No	50,00%	1	-	-	-	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	-	-	-	1

(1) Inbesòs, S.A.

(2) Gestora del Besòs, S.A.

(3) Nyesa Gestión, S.L.

(4) Nyesa Servicios Generales, S.L.

(5) Nyesa Genérica, S.L.

(6) Inbesòs Ocio, S.L.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-09, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2009	Resultado Explotación Ejercicio 2009	Patrimonio Neto Individual
LA MARINA PORT VELL, S.A.	Barcelona	Exp. Concesión Marina	(1)	LAES NEXIA	24,83%	4.355	1.611	283	490	6.249
ASTRA, S.A. *	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	-	-	-	3.636

* Datos a 31/10/2008

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO POR ESTAR EN CONCURSO a 31-12-2009, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2009	Resultado Explotación Ejercicio 2009	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO, S.L.	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	1.645	(7.773)	(963)	(1.134)	(7.091)
ABOUT GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	209	(194)	(414)	(316)	(399)
GESTIO GOLF CAMBRILS, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	33,30%	18	(287)	(7)	(7)	(276)
NALCAR 2002, S.L.	Barcelona	Jardinería	(1) y (6)	No	100,00%	334	(730)	(367)	(359)	(763)
VILLALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	100,00%	3.000	(1.615)	(564)	(553)	821
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	80,00%	15	(20)	0	0	(5)

(1) Inbesòs, S.A.

(2) Gestora del Besòs, S.A.

(3) Nyesa Gestión, S.L.

(4) Nyesa Servicios Generales, S.L.

(5) Nyesa Genérica, S.L.

(6) Inbesòs Ocio, S.L.

SICAVS a 31-12-2009, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	Inversión Bruta Individual	Valor Razonable
YACURA INVEST, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	2.400	1.927
CARTERA MUDEJAR, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	42,18%	3.593	2.138

(1) Inbesòs, S.A.

(2) Gestora del Besòs, S.A.

(3) Nyesa Gestión, S.L.

(4) Nyesa Servicios Generales, S.L.

(5) Nyesa Genérica, S.L.

(6) Inbesòs Ocio, S.L.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO III: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2008**

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2008, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	19.107	100.056	(12.444)	(4.416)	106.719
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	27.696	9.272	(6.005)	(2.552)	30.963
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.859	(367)	(22)	(22)	2.470
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (2)	BDO	60,00%	1.899	1.240	(922)	(133)	2.217
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.700	97	483	25	3.280
CONSTRUCTORA INBESOS, S.L.	Barcelona	Construcción	(1)	No	100,00%	300	(2.404)	(673)	(767)	(2.777)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	241	88	51	43	380
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	BDO	100,00%	7.555	2.606	(32.154)	(25.829)	(21.994)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	1.000	5.737	(47.891)	(27.938)	(41.154)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	100	(1.486)	(2.893)	(998)	(4.279)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	203	(223)	(9.155)	(7.851)	(9.175)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	(374)	(2.162)	1.243	(2.533)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	191	133	237	327
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	503	(1.264)	(3.317)	622	(4.078)
GEONA PLUS, S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(4)	(1)	(1)	(2)
TECNOPACK ESPAÑA, S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%	1	(2)	0	0	(1)
NYESA EXPANSION, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	0	0	0	3
NYESA GOLF, S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva. En fase de constitución				
VILLARIAS GOLF, S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%					

(1) Inbesòs, S.A.(2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L.(6) Inbesos Ocio, S.L.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2008, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	(1)	(1)	(1)	1
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	965	(16)	(18)	214	931
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Ernst & Young	50,00%	4	(2.237)	915	3.063	(1.318)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	50,00%	3	(1.932)	1.035	(25)	(894)
NYESA COSTA RICA, S.L	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	0	0	(1.711)	(618)	(1.711)
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	0	0	0	0	0
GRUPO NIESA 21, S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	12	7.210	(31)	(32)	7.191
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	47,00%	15850	(1.443)	(1.843)	(33)	12.564
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	48,99%	1200	(718)	(774)	(46)	(292)
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(4)	No	37,48%	50	(12)	(53)	131	(15)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(2)	1	(1)	59
INBESÒS BOWFOUND, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(169)	(31)	(32)	60
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3008	511	14	(11)	3.533
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	(15)	43	43	31

(1) Inbesòs, S.A.

(2) Gestora del Besòs, S.A.

(3) Nyesa Gestión, S.L.

(4) Nyesa Servicios Generales, S.L.

(5) Nyesa Genérica, S.L.

(6) Inbesos Ocio, S.L.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-2008, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
LA MARINA PORT VELL, S.A.	Barcelona	Exp. Concesión Marina	(1)	LAES NEXIA	24,83%	4.354	1.212	349	434	5.915
ASTRA, S.A. *	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	0	0	0	3.636

* Datos a 31/10/2008

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO POR ESTAR EN CONCURSO a 31-12-2008, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO, S.L.	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	1645	(6.115)	(1.659)	(1.335)	(6.129)
ABOUT GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	209	68	(261)	(302)	16
GESTIO GOLF CAMBRILS, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	33,30%	18	(276)	(11)	(11)	(269)
GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	47,50%	120	(426)	(495)	(447)	(801)
GOLF PAR 3, S.A.	Barcelona	Ocio	(6)	No	58,98%	600	(591)	(81)	(79)	(72)
NALCAR 2002, S.L.	Barcelona	Jardinería	(1) y (6)	No	100,00%	334	(405)	(326)	(250)	(397)
PAR 3 BEGUES, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	50,00%	6	(45)	(39)	(36)	(78)
VILLALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	100,00%	3000	(921)	(609)	(439)	1.470
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	No	80,00%	15	(19)	0	0	(4)

(1) Inbesòs, S.A.

(2) Gestora del Besòs, S.A.

(3) Nyesa Gestión, S.L.

(4) Nyesa Servicios Generales, S.L.

(5) Nyesa Genérica, S.L.

(6) Inbesos Ocio, S.L.

SICAVS a 31-12-2008, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	Inversión Bruta Individual	Valor Razonable
YACURA INVEST, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	2.400	1.690
CARTERA MUDEJAR, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	33,44%	3.593	1.796

- (1) Inbesòs, S.A.
- (2) Gestora del Besòs, S.A.
- (3) Nyesa Gestión, S.L.
- (4) Nyesa Servicios Generales, S.L.
- (5) Nyesa Genérica, S.L.
- (6) Inbesòs Ocio, S.L.



**NYESA VALORES CORPORACION,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio 2009
junto con el Informe de Auditoría
de Cuentas Anuales Consolidadas

2 de julio de 2010

NYESA VALORES CORPORACION, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas anuales e Informe de Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio 2009 junto con el Informe
de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009:

Balances de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y de 2008

Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondientes a los ejercicios 2009
y 2008

Estados de Flujos de Efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008

Memoria consolidada del ejercicio 2009

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

NYSEA VALORES CORPORACION., S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales consolidadas

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)**, (la Sociedad Dominante) y **Sociedades Dependientes** (el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2009, el estado de resultados global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2009 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activo, ventas y resultados netos representan un 20,62%, un 25,11% y un 9,04% de los correspondientes totales agregados y que han sido auditados por otros auditores (véase Nota 3 de la memoria consolidada). Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)** y **Sociedades Dependientes** se basa, en lo relativo a dichas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores.
2. Con fecha 31 de marzo de 2010 los administradores de la Sociedad Dominante formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo acerca de las cuales emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 1 de junio de 2010 en el que denegamos opinión. Con posterioridad a la entrega de dicho informe, han ocurrido determinados hechos posteriores relevantes que se explican en la Nota 28.2 de la memoria adjunta por lo que los administradores han reformulado las cuentas consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo acerca de las cuales expresamos nuestra opinión en el presente informe que sustituye al previamente emitido.
3. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultados global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas de dicho ejercicio detallándose en la Nota 2.1.c. de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias existentes. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 11 de junio de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.

4. En el ejercicio 2009 el Grupo ha efectuado una compensación de saldos a cobrar y a pagar con un tercero por importe de 36,4 millones de euros en virtud de un acuerdo previo existente. No obstante, no se ha obtenido confirmación del tercero, contra el que uno de sus acreedores ha instado concurso necesario, dando conformidad a la compensación realizada. Por otra parte, en relación a una parte de estos saldos que asciende a 4,1 millones de euros, el Grupo ha recibido una demanda en reclamación de este importe dado que el tercero cedió este saldo a un acreedor suyo, siendo la opinión de los asesores legales del Grupo favorable al mismo. En consecuencia, no es posible concluir sobre la compensación efectuada ni sobre la recuperabilidad del saldo deudor que se generaría en su caso, dado que depende tanto de la resolución final de la demanda existente y como de la evolución de la situación financiera del tercero.
5. Tal y como se explica en la Nota 26, diversas sociedades del Grupo han recibido actas de liquidación del Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre Sociedades de diversos ejercicios parte de las cuales ya han sido recurridas. El Grupo ha registrado una parte de la deuda tributaria, por importe de 10,1 millones de euros, que corresponde a los conceptos para los que se estima un desenlace desfavorable, reconociendo un gasto de 7,7 millones de euros y una cuenta a cobrar a las Administraciones Públicas de 2,4 millones de euros por la parte que solicitará la devolución de lo ya ingresado en el territorio foral de Vizcaya. No se han registrado actas por 28,3 millones de euros en concepto de cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido y 4,6 millones de euros por los intereses correspondientes, dado que, de acuerdo con la opinión de sus asesores, se considera que estos importes no debieran ser objeto de ingreso. La exigibilidad y el plazo de estos importes dependen de resolución de los recursos al respecto, no siendo posible concluir al respecto.
6. En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas en gran parte a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios generada por el deterioro del mercado que también ha supuesto una paralización de la actividad y ventas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2009 presenta un patrimonio neto consolidado negativo.

La situación del mercado inmobiliario y la crisis financiera con el endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones han supuesto una dificultad añadida para el Grupo en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, además de los vencimientos de deudas con terceros vencidos y pendientes de pago por importe de 6,2 millones de euros, el Grupo mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas con entidades de crédito con un saldo de 98,6 millones de euros y ha incumplido los aplazamientos solicitados a la Agencia Tributaria cuyo importe asciende a 52,4 millones de euros, que han pasado a ser exigibles en su totalidad registrándose en el pasivo corriente.

Por otra parte, en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.

Con objeto de garantizar la continuidad del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera del Grupo, la continuidad del mismo en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo, la realización de sus activos especialmente las existencias (Nota 9), las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y sus inversiones y préstamos en empresas asociadas y negocios conjuntos (Notas 3 y 7), y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 a 6 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.) y Sociedades Dependientes** al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

8. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009, contiene las explicaciones que los Administradores de **NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)** consideran oportunas sobre la situación del **Grupo Nyesa Valores Corporación (antes Grupo Inbesòs)**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de **NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)** y **Sociedades Dependientes (Grupo Inbesòs)**.

BDO Auditores, S.L.



Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 1 de junio de 2010, a excepción de la Nota 28.2 de la memoria cuya fecha es 1 de julio de 2010 y del párrafo 6 de este informe cuya fecha es 2 de julio de 2010

**NYESA VALORES CORPORACIÓN
VALORES, S.A. (antes INBESÒS, S.A.) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
consolidado correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2009**

ÍNDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA AL FINAL DE EJERCICIO

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

MEMORIA (NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS)

- 1.- ACTIVIDAD DEL GRUPO
- 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
- 3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN
- 4.- OTROS ACTIVOS INTANGIBLES
- 5.- INMOVILIZADO MATERIAL
- 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS
- 7.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS
- 8.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS ASOCIADOS E INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.
- 9.- EXISTENCIAS
- 10.- DEUDAS COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS
- 11.- PATRIMONIO NETO
- 12.- PROVISIONES
- 13.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO
- 14.- OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS
- 15.- OTROS PASIVOS
- 16.- INGRESOS Y DETERIOROS
- 17.- SEGMENTOS DE NEGOCIO
- 18.- APROVISIONAMIENTOS
- 19.- GASTOS PERSONAL
- 20.- ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS
- 21.- OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN
- 22.- OTRA INFORMACIÓN
- 23.- RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
- 24.- INGRESOS FINANCIEROS
- 25.- GASTOS FINANCIEROS
- 26.- SITUACIÓN FISCAL
- 27.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN
- 28.- HECHOS POSTERIORES
 - 28.1 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE HASTA 31 DE MARZO DE 2010
 - 28.2 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE ENTRE EL 31 DE MARZO DE 2010 Y 1 DE JULIO DE 2010
- 29.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 30.- RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN
- 31.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS
- 32.- PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES
- 33.- INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- 34.- ADQUISICIÓN INVERSA
- 35.- EVOLUCIÓN BURSÁTIL
- 36.- RIESGOS DEL NEGOCIO

INFORME DE GESTIÓN

INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(cifras en euros)

ACTIVO	nota	31.12.2009	31.12.2008
I. Inmovilizado material	5	55.612.931	61.348.927
II. Inversiones inmobiliarias	6	63.528.000	68.911.263
IV. Otros activos intangibles	4	2.030.004	2.831.821
V. Activos financieros no corrientes	7	26.892.945	24.501.793
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.2	3.588.691	1.451.050
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	11.104.991	13.326.377
IX. Otros activos no corrientes	26.1	2.430.624	0
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		165.188.186	172.371.231
II. Existencias	9	378.794.934	452.589.528
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	3.596.339	4.952.802
III. Otros activos financieros corrientes	7	9.270.613	53.405.907
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	583.181	415.112
V. Otros activos corrientes	8.2	5.397.170	7.942.421
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes		4.424.141	6.656.013
Subtotal activos corrientes		402.066.378	525.961.783
VIII. Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	0	5.955.579
B) ACTIVOS CORRIENTES		402.066.378	531.917.362
TOTAL ACTIVO (A+B)		567.254.564	704.288.593

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.

INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(cifras en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	31.12.2009	31.12.2008
I. Capital	11.1	180.303.420	180.303.420
II. Reservas	11.2 y 11.3	(145.231.259)	(145.040.050)
III. Ganancias acumuladas	11.4	(110.496.864)	(30.735.974)
1. De ejercicios anteriores		(30.285.134)	16.579.736
2. Del ejercicio		(80.211.730)	(47.315.710)
V. Menos: Valores propios	11.5	(87.604)	(87.604)
VII. Otros ajustes por valoración	11.6	3.861.676	3.193.641
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(71.650.631)	7.633.433
X. Intereses minoritarios	11.7	2.035.579	3.080.017
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(69.615.052)	10.713.451
I. Derivados Pasivos	7 y 13	3.874.392	4.075.568
II. Deudas con entidades de crédito	7 y 13	124.643.682	218.005.886
III. Otros pasivos financieros	7	15.601.803	5.848.052
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	11.104.991	14.468.012
V. Provisiones	12	12.526.594	10.463.339
VI. Otros pasivos no corrientes	15	557.295	3.038.418
D) PASIVOS NO CORRIENTES		168.308.757	255.899.275
I. Derivados Pasivos	7 y 13	1.212.384	452.019
III. Deudas con entidades de crédito	7 y 13	377.775.478	338.241.770
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	23.214.647	57.532.327
V. Otros pasivos financieros	7	2.578.982	6.759.929
VII. Provisiones	12	4.714.649	1.883.958
VIII. Otros pasivos corrientes	15	59.064.719	29.142.087
Subtotal pasivos corrientes		468.560.859	434.012.091
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1 y 13	0	3.663.777
E) PASIVOS CORRIENTES		468.560.859	437.675.868
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		567.254.564	704.288.593

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.



INBESÒS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL AL CIERRE DE 2009 Y 2008
A) CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(cifras en euros)

	NOTAS	2009	2008
+ Importe neto de la cifra de negocio	16	84.042.843	186.220.276
+ Otros ingresos	16	1.067.463	768.177
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		85.110.306	186.988.454
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso		(9.745.393)	(5.544.264)
- Aprovisionamientos	18	(78.674.498)	(122.115.978)
- Gastos de personal	19	(4.651.844)	(9.475.966)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(1.432.628)	(1.541.052)
- Otros gastos	21	(14.881.606)	(38.187.648)
+/- Resultado por deterioro/ reversión del deterioro de activos (neto)		(4.332.868)	(8.671.838)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(113.718.837)	(185.536.746)
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN		(28.608.531)	1.451.708
+ Ingresos financieros	24	2.646.350	80.564
- Gastos financieros	25	(35.540.082)	(42.293.362)
+/- Diferencias de cambio (neto)		(10)	735.889
= RESULTADO FINANCIERO		(32.893.742)	(41.476.908)
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		(1.262.085)	(9.650.449)
+/- Resultado por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable (neto)	6	(4.877.841)	2.142.755
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	341.187	0
+/- Resultado de la enajenación de activos no corrientes o valoración de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no incluidos dentro de las actividades interrumpidas (neto)	8.1	2.157.975	0
+/- Otras ganancias o pérdidas (neto)	16	(15.006.300)	(244.598)
= OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(18.647.064)	(7.752.292)
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(80.149.337)	(47.777.493)
+/- Gasto por impuesto sobre las ganancias	26.3	(1.106.831)	255.269
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(81.256.168)	(47.522.225)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		0	0
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		(81.256.168)	(47.522.225)
+/- Intereses minoritarios	11.7	(1.044.438)	(206.515)
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(80.211.730)	(47.315.710)

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.



INBESÒS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL AL CIERRE DE 2009 Y 2008
B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

	NOTAS	2009	2008
A RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(81.256.168)	(47.522.225)
B INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		1.010.742	
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles			
2. Por valoración de instrumentos financieros		1.088.200	
a) Activos financieros disponibles para la venta	7	1.088.200	
b) Otros ingresos/(gastos)			
3. Por coberturas de flujos de efectivos	13	(133.864)	
4. Diferencias de conversión			
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
6. Entidades valoradas por el método de participación			
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		342.707	
8. Efecto impositivo		(286.301)	
C TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:			
1. Por valoración de instrumentos financieros:			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
2. Por coberturas de flujos de efectivo			
3. Diferencias de conversión			
4. Entidades valoradas por el método de la participación			
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio			
6. Efecto impositivo			
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		(80.245.426)	(47.522.225)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(79.200.988)	(47.315.710)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(1.044.438)	(206.515)

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.

INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Nota 11)

(cifras en euros)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Total Patrimonio Neto
	Fondos Propios							
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión y Reservas (Notas 11.2 y 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.5)	Ganancias Acumuladas (Nota 11.4)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.6)	Intereses Minoritarios (Nota 11.7)	
Saldo a 1 de enero de 2008	19.106.680	4.662.057	0	18.849.729	0	177.646	493.440	43.289.552
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2008 ajustado	19.106.680	4.662.057	0	18.849.729	0	177.646	493.440	43.289.552
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	(47.315.710)	0	0	(206.515)	(47.522.225)
II. Operaciones con socios y propietarios	161.196.740	(154.164.740)	(87.604)	0	0	0	3.080.017	10.024.413
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios	161.196.740	(154.164.740)	(87.604)				3.080.017	10.024.413
Otras operaciones con socios y propietarios								0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	4.462.633	0	(2.269.993)	0	3.015.995	(286.925)	4.921.710
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones		4.462.633		(2.269.993)		3.015.995	(286.925)	4.921.710
Saldo a 31 de diciembre de 2008	180.303.420	(145.040.050)	(87.604)	(30.735.974)	0	3.193.641	3.080.017	10.713.451
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2009 ajustado	180.303.420	(145.040.050)	(87.604)	(30.735.974)	0	3.193.641	3.080.017	10.713.451
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	(79.869.023)	0	668.035	(1.044.438)	(80.245.426)
II. Operaciones con socios y propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios								0
Otras operaciones con socios y propietarios								0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(191.209)	0	108.133	0	0	0	(83.076)
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones		(191.209)		108.133				(83.076)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	180.303.420	(145.231.259)	(87.604)	(110.496.864)	0	3.861.676	2.035.579	(69.615.052)

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.



INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008

(cifras en euros)

	NOTAS	2009	2008
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(80.149.337)	(47.777.493)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.432.628	1.541.052
Ganancias o pérdidas por venta de activo no corriente disponible para la venta (+/-)	8	(2.157.975)	0
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)	16	0	18.197.357
Ganancias o pérdidas por venta de participadas (+/-)	16	0	(19.359.756)
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		23.207.173	7.511.347
Ingresos financieros (-)	24	(2.646.350)	(80.564)
Gastos financieros (+)	25	35.540.082	42.293.362
Aplicación provisiones	12	(935.671)	(29.370)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	8.687.150	8.766.953
Resultado aplicación del valor razonable (+/-):	6	4.877.841	1.410.647
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		920.898	0
Otras partidas no monetarias		3.879.937	798.599
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	48.654.080	104.610.577
Cuentas por cobrar	10	(34.298)	30.583.051
Otros activos corrientes		(2.277.982)	(20.576.841)
Cuentas por pagar	15	(2.306.898)	4.722.762
Otros pasivos corrientes	15	20.191.347	13.421.609
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		56.882.625	146.033.290
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales	5	(187.310)	(1.256.113)
Activos intangibles	4	(28.042)	(155.642)
Activos financieros	7	0	(1.625.700)
Inversiones Inmobiliarias	6	(36.257)	0
Desinversiones (+):			
Activos materiales	5	2.838.110	0
Inversiones Inmobiliarias	6	541.680	0
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	5.955.579	0
Activos financieros	7	0	28.531.106
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		9.083.760	25.493.651
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados	24	2.646.350	1.930.597
- Intereses pagados	25	(29.677.443)	(36.839.232)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	15	0	(6.400.000)
- Deudas con entidades de crédito	13	(41.167.165)	(134.358.178)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(68.198.258)	(175.666.812)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(2.231.872)	(4.139.871)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	6.656.013	10.675.653
Adiciones por Combinaciones de Negocio		0	120.230
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	4.424.141	6.656.013

Las Cuentas Anuales del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultado Global, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 36 Notas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

INBESÒS, S.A. (en proceso de modificar su denominación social por la de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**), en adelante la “Sociedad Dominante Legal” o la “Sociedad” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de septiembre de 1993, se realizó el cambio de su denominación por la actual.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios.
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, INBESÒS, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ésta, el GRUPO INBESÒS. Consecuentemente, INBESÒS, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

La naturaleza de las operaciones del grupo y sus actividades principales se describen en la **Nota 3** de esta Memoria.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INBESÒS del ejercicio 2009 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión el día de 31 de marzo de 2010.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRSs), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las

GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESOS). Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la **Nota 2.3** (“Normas de Valoración”).

- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa nacional), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para convertir los Estados Financieros P.G.C. a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en Europa. Esta homogeneización no tiene ningún reflejo en los registros contables del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de INBESÓS, S.A. celebrada el 31 de julio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo, y todos los valores se redondean al euro más cercano excepto que se indique otra cosa.

a) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Dirección de la Sociedad considera que la situación económica actual, que afecta especialmente al sector inmobiliario en el que las sociedades del Grupo desarrollan su actividad, es la principal causa de su difícil situación financiera y patrimonial, con unos activos cuya realización futura no es posible determinar a la fecha actual, ni en plazo ni en cuantía, ya que dependerá de la evolución del mercado inmobiliario y en función de la misma, de la capacidad del Grupo para continuar con su actividad.

También debemos destacar que el Grupo continúa inmerso en un proceso de renegociación de su deuda bancaria y de venta de algunos de sus activos, comenzado en el último trimestre del ejercicio 2008, que ha supuesto una reducción del endeudamiento por la cancelación de la deuda asociada a los activos (fundamentalmente “Existencias”) vendidos tanto en el presente ejercicio como a finales del anterior, y una disminución de las tensiones financieras por el aplazamiento a largo plazo de deudas con vencimiento inicial en el corto plazo, pese a lo cual siguen existiendo algunas dificultades para atender determinados vencimientos del pasivo corriente.

La Dirección de la Sociedad espera que el resultado final de este proceso y de la evolución del mercado inmobiliario y financiero (tanto nacional como internacional) sean favorables a los intereses del Grupo y le permita seguir desarrollando su actividad, motivo por el cual estas cuentas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que hay factores que mitigan las incertidumbres sobre la continuidad de la

GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS). Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Sociedad y el Grupo y que no hay riesgos de los que pudieran derivar cambios significativos en la valoración de activos y pasivos. Actualmente se está negociando con un fondo de inversión para que suscriba, en su caso, ampliaciones de capital que supondrían una inyección de fondos para el Grupo.

b) Ampliación de Capital y Adquisición Inversa

Con fecha 30 de mayo de 2008, la Junta General de Accionistas de INBESÒS, S.A. acordó entre otros puntos del orden del día, el aumentar el capital social mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 173.271.420 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha emisión se hizo por un valor unitario de 4,59164 euros de los que 1,20 euros fueron el valor unitario nominal de las acciones emitidas siendo el resto (3,39164009852 euros por acción) prima de emisión.

Esta ampliación de capital se realizó con base a los valores razonables por acción de GRUPO INBESÒS y de GRUPO NYESA, determinados por el experto independiente, PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC), designado por el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, valorando el GRUPO INBESÒS en 26.909 miles de euros y el GRUPO NYESA en 663.000 miles de euros.

La citada ampliación de capital consistió en la aportación de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L.U., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (en adelante GRUPO NYESA) y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades, quedando la estructura del capital social tras la ampliación como sigue a continuación:

Accionista	% Tras Ampl.Capital
José Luis Bartibas Larragay	12,01%
José Luis Bartibas Herrero	12,01%
Carlos Bartibas Herrero	12,01%
Roberto Bartibas Herrero	12,01%
Inversión en Activos Urbanos, S.L.	47,90%
El Tajaderón, S.L.	0,14%
Resto accionistas previos Ampl.Capital	3,90%
	100,00%

Consecuencia de dicha ampliación de capital, los socios de las sociedades aportadas en la ampliación (Los Sres. Bartibas y las sociedades Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.) adquirieron el control del 96,10% de la totalidad las acciones de INBESÒS, S.A.

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 y con fecha 2 de septiembre de 2008, tuvo lugar la inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona de la citada ampliación de capital.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

De acuerdo con la **NIIF 3** "*Combinaciones de Negocios*", aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (INBESÒS, S.A.) que emite las acciones como la "Sociedad Dominante", y la entidad no cotizada (GRUPO NYESA) como la "Sociedad Dependiente"; la *dependiente legal* (GRUPO NYESA) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (INBESÒS, 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* (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* (INBESÒS, S.A.).

En la **Nota 34** se explica con mayor detalle esta combinación de negocios.

c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en la **NIC 1**, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2009 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al ejercicio 2008; no obstante, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008.

La información financiera consolidada del ejercicio 2009 se presenta siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de las cifras del ejercicio 2008, aun cuando hay que considerar los siguientes aspectos:

- c.1) En cuanto a las Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2009
- NIIF 2 "Pagos basados en acciones": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a revelar": se incluyen los desgloses requeridos.
 - NIIF 8 "Segmentos de operaciones": se incluyen los desgloses requeridos.
 - NIC 1 "Presentación de estados financieros (revisada)": el Grupo ha optado por presentar dos estados vinculados del nuevo estado de resultados global.
 - NIC 23 "Costes por intereses (revisada)": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - NIC 32 "instrumentos financieros: Presentación" y NIC 1 "Presentación de estados financieros": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" y NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - CINIIF 9 "Nueva evaluación de derivados implícitos" y NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - CINIIF 11 "NIIF 2 -Transacciones con acciones propias y del grupo": sin impacto en las cuentas del Grupo.
 - CINIIF 13 "Programas de fidelización de clientes": sin impacto en las cuentas del Grupo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

- CINIIF 14 "NIC 19 Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción": sin impacto en las cuentas del Grupo.
- CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero: sin impacto en las cuentas del Grupo.
- Mejoras de las NIIF
En mayo de 2008 el IASB publico por primera vez modificaciones a los normas en el marco del proceso anual de mejora destinada a eliminar inconsistencias y clarificar las normas, incluyéndose disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en las cuentas del Grupo, siendo las más importantes:
 - NIC 1 "Presentación de estados financieros": Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para negociar conforme a la NIC 39 no se clasifican automáticamente como corrientes en el estado de situación financiera.
 - NIC 16 "Inmovilizado material".
 - NIC 20 "Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas".
 - NIC 13 "Costes por intereses".
 - NIC 36 "Deterioro de activos".
 - NIC 38 "Activos intangibles".

En cuanto a las normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en ejercicios futuros, el Grupo está analizando el impacto de su aplicación.

c.2) Asimismo la Dirección ha estimado oportuno presentar los estados financieros del ejercicio 2008, a efectos de que puedan ser comparables con los del ejercicio actual, incluyendo las recomendaciones realizadas por la C.N.M.V. por lo que difieren de los contenidos en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio en los siguientes aspectos:

- de acuerdo con el párrafo 60 de la **NIC 1**, se presentan como "*Pasivos corrientes*", las deudas asociadas a las "*Existencias*" cuyo desarrollo y realización constituyen una parte importante del ciclo normal de la explotación del Grupo, que al 31 de diciembre de 2008 ascendían a 133,8 millones de euros.
- en relación a la combinación de negocios referida en la **Nota 34**, el Grupo ha registrado en ambos ejercicios el "*Pasivo por impuesto diferido*" así como el "*Activo por impuestos diferidos*" correspondiente a los créditos fiscales existentes de las sociedades adquiridas a fecha de la toma de control, de acuerdo con lo que se indica en el párrafo 44 de la **NIIF 3. (Nota 26 y Nota 34)**.
- en relación con la cuenta de resultados separada consolidada, se ha optado por presentar el "*Resultado por deterioro/reversión de activos (neto)*" en el resultado de explotación, en lugar de otros resultados de actividades continuadas.

Los estados financieros del ejercicio 2008 modificados no difieren en cuanto al patrimonio neto de los originariamente formulados; únicamente se han incrementado en el mismo importe las partidas "*Pasivo por impuesto diferido*" y "*Activo por impuesto diferido*", se ha



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

modificado la clasificación de las deudas con entidades de crédito entre corrientes y no corrientes y se ha modificado la presentación del resultado. Por este motivo, no se presentan los estados comparativos a 31 de diciembre de 2007, tal y como requiere las normas.

d) Gestión del Capital

La Dirección de la Sociedad, responsable de la gestión del capital del Grupo, considera varios argumentos para la determinación de la estructura de capital del Grupo.

El primero, la consideración del Coste de Capital en cada momento, de forma que nos aproximemos a una combinación que optimice el mismo. Para ello, el seguimiento de los mercados financieros y la actualización de la metodología estándar en la industria para su cálculo (WACC), son los parámetros que se toman en consideración para su determinación. El segundo, un ratio de apalancamiento que nos permita obtener y mantener la calificación crediticia deseada en el medio plazo y con la que el Grupo pueda compatibilizar el potencial de generación de caja con los usos alternativos que puedan presentarse en cada momento.

Estos argumentos generales comentados anteriormente se completan con otras consideraciones específicas que se tienen en cuenta a la hora de determinar la estructura financiera del Grupo, tales como el riesgo país en su acepción amplia, la eficiencia fiscal o la volatilidad en la generación de la caja.

e) Juicios y estimaciones contables significativos

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por su Consejo de Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio.
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
4. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.
5. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
6. Los costes totales estimados en los contratos de construcción en curso y la probabilidad de ocurrencia de las aprobaciones pertinentes de los programas urbanísticos en proceso.
7. El coste de la combinación de negocios por la operación realizada en 2008 de ampliación de capital con aportación no dineraria de las participaciones de tres sociedades.
8. El cálculo del valor de cada uno de los subgrupos de consolidación (subgrupo Inbesòs y subgrupo Nyesa)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

9. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
10. La determinación de las provisiones para posibles contingencias.
11. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la **NIC 8**, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

2.2 Principios de consolidación

Entidades dependientes:

Se consideran “*entidades dependientes*” aquéllas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, a más del 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, si por ejemplo, existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad el control. Conforme a la **NIC 27** se entiende por control, el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Excepcionalmente, la siguiente entidad - de la que se posee más de un 50 % de sus derechos de voto - no se considera entidad dependiente:

Entidad	% Derechos de Voto	Razón por la que no se Considera Dependiente
NYESA INFANTES, S.L.	55%	Existe una gestión conjunta con los otros socios

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la **NIIF 3**, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses minoritarios se imputa a la sociedad dominante.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto (véase **Nota 11**).
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Resultado Global Consolidado y en su caso en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2009 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades dependientes.

Negocios conjuntos:

Se consideran “*negocios conjuntos*” los que, no siendo entidades dependientes, están controladas conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por “*negocios conjuntos*” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“partícipes”) participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración proporcional; de tal forma que la agregación de saldos y las posteriores eliminaciones tienen lugar, solo, en la proporción que la participación del Grupo representa en relación con el capital de estas entidades.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros partícipes se presentan en el Estado de Situación Financiera Consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en el Estado de Resultado Global Consolidado conforme a su propia naturaleza.

En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades así como las circunstancias más significativas de los negocios conjuntos del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2009, y en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2009 de negocios conjuntos y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de negocios conjuntos



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de negocios conjuntos.

Entidades asociadas:

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se consolidan por el método de la participación, valorándose por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2009 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.

2.3. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores razonables adquiridos, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus estados de situación financiera y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el Estado de Situación Financiera Consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores razonables adquiridos, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus estados de situación financiera y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "*Resultados en adquisición de participadas (exceso sobre el valor de coste)*" del Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

b) Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, su amortización se realiza en un periodo no superior a 5 años.

Las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "*Pérdidas netas por deterioro*" del Estado de Resultado Global Consolidado. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

c) Inmovilizado material

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo, en su caso, se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos comienzan a dárseles el uso para el que fueron concebidos.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Edificios y otras construcciones	2-4%	25-50 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	25%	4 años
Otro inmovilizado material	10%	10 años

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el valor de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en el Estado de Resultados Global.

Los elementos que están siendo objeto de construcción y que a la fecha de las cuentas anuales existan acuerdos que implicarán que en el futuro sean usados como "*Inversiones Inmobiliarias*" se clasifican como "*Inmovilizaciones en curso*" y se registran al coste incurrido hasta que la construcción se completa, en cuyo momento se clasifican y registran como "*Inversiones inmobiliarias*". A la fecha de transferencia la diferencia entre ese coste y el valor razonable se registra en el Estado de Resultados Global Consolidado del ejercicio.

d) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

e) Permutas de activos

Se entiende por "*permuta de activos*" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

f) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia reciente en la zona y en la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El experto independiente (SAVILLS) ha emitido su informe de tasación y valoración en fechas de 4 de marzo de 2010 y 29 de enero de 2009, respectivamente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados. Véase **Nota 6.**

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias, cuando y sólo cuando, hay un cambio en su uso evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o comienzo de un desarrollo de cara a una venta.

Los beneficios o las pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que surgen.

g) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio

En la fecha de cada estado de situación financiera, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con objeto de determinar el alcance de la pérdida



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo inmaterial con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor de la reserva de revalorización.

Las pruebas de deterioro para el inmovilizado material se han realizado a 31 de diciembre del 2009 y 2008, en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS (Véase **Nota 2.3.f**).

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos en explotación propia, y por tanto incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados.

Para aquellos activos incluidos en este epígrafe que no generan rentas (suelo terciario clasificado como en curso), los métodos de valoración han sido, básicamente, el de residual estático y de descuento de flujos según las rentas previsibles.

h) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos arrendados en el Estado de Situación Financiera Consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus Estados de Resultados Globales.

i) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

- Existencias en la actividad de promoción inmobiliaria:
 - Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspasa a "*Promociones en curso*" en el momento de comienzo de las obras.
 - Promociones en curso: Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, intereses, etc) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción por la financiación obtenida para la ejecución de la misma.
 - Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "*Promociones en curso*" a la cuenta "*Edificios construidos*" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- Existencias en la actividad industrial



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

- Existencias comerciales: Al menor entre el coste de adquisición o reposición. En la valoración se sigue el método del coste medio ponderado.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2009 y 2008, en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS (Véase **Nota 2.3.f**).

El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “*método residual dinámico*” y el “*método de comparación*”. El “*método residual dinámico*”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en aquellos momentos de tiempo que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre. Véase **Nota 9**.

j) Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (véase **Nota 2.2**), en cuatro categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: se registran al coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el Estado de Situación Financiera



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

Consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en el Estado de Resultados Global Consolidado.

- Inversiones disponibles para la venta: Son el resto de inversiones que no se corresponden con ninguna de las anteriores.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Sociedad se valoran a su “coste amortizado” reconociendo en el Estado de Resultados Global Consolidado los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo (TIR). Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que igual el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

k) Clasificación entre corriente y no corriente

En el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento, realización o cancelación superior a dicho período.

Las “Existencias” de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes, aun cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo. Así mismo, se clasifican también como corrientes las deudas asociadas a las mismas, o cualesquiera deudas relacionadas con cualquier otro activo clasificado como corriente en el estado de situación financiera.

Cuando existan condiciones que posibilitan al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasificaran como corrientes.

l) Acciones propias de la Sociedad Dominante

Las acciones propias de la Sociedad se valoran por su coste de adquisición y se registran directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

m) Patrimonio neto y pasivo financiero

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Débitos y partidas a pagar, se valoran de acuerdo con su coste amortizado empleando para ello el tipo de interés efectivo.
- Pasivos financieros a vencimiento, se valoran de acuerdo con su coste amortizado empleando para ello el tipo de interés efectivo.
- Pasivos financieros de negociación se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos negociables. Los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en su valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Estado de Resultados Global Consolidado, se valorarían a su valor razonable cuando estén comprendidos dentro de lo establecido en los párrafos 9 y 11.a de la **NIC 39**.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, capítulo en el que se recogen los pasivos financieros asociados con activos financieros disponibles para la venta originados como consecuencia de transferencias de activos en las que la entidad cedente ni transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de los mismos.

n) Instrumentos de pasivo

➤ ***Préstamos bancarios***

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en el Estado de Resultados Global Consolidado utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

➤ ***Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas***

Las actividades del Grupo le exponen fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de permutas financieras sobre tipos de interés. No utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El uso de derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración.

Para una cobertura efectiva del riesgo a las variaciones en el valor razonable, el elemento objeto de cobertura se ajusta a las variaciones del valor razonable atribuibles al riesgo que se está cubriendo con el correspondiente registro en resultados. Los beneficios o pérdidas procedentes de las variaciones de valor del derivado se reconocen en resultados.

Las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no cumplen los criterios para la contabilización de coberturas se reconocen en el Estado de Resultados Global Consolidado a medida que se producen.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se consideran derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos principales y cuando dichos contratos principales no se registran a su valor razonable con beneficios o pérdidas no realizados presentados en el Estado de Resultados Global.

o) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal salvo que sean con vencimiento superior a doce meses que se registran al coste amortizado calculando los intereses implícitos al tipo de interés del mercado.

p) Provisiones

En fecha de formulación de las cuentas anuales de las entidades consolidadas, los Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del Estado de situación financiera surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase **Nota 12**).

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la **NIC 37** (Véase **Nota 32**).

➤ ***Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso***

Al cierre del ejercicio 2009 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.

➤ **Provisiones para costes de garantías**

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

➤ **Provisiones para premios de jubilación**

El convenio colectivo vigente aplicable a una de las sociedades comprendida en el perímetro de consolidación establece, básicamente, que el personal fijo que se jubile entre 60 y 65 años percibirá un premio en metálico equivalente a un número de mensualidades proporcional a los años trabajados.

Durante el ejercicio se ha realizado una evaluación de dichos compromisos de acuerdo con las hipótesis actuariales del modelo de rotación propio de la Sociedad, aplicando el método de cálculo conocido como crédito unitario proyectado e hipótesis demográficas correspondientes a las tablas ERM/F2000p. Asimismo se han exteriorizado los pagos de dichos compromisos de acuerdo a las condiciones técnicas especiales fijadas en la Orden Ministerial de 2 de Noviembre de 2006. Estos planes de prestación responden a planes de Prestación Definida.

➤ **Provisiones para pensiones y obligaciones similares**

Las sociedades consolidadas no tienen contraído con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Estado de Situación Financiera Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

q) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los gastos se reconocen en el Estado de Resultados Global Consolidado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes cobrados o a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean recibidos por el Grupo y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento se aplican para reconocer los ingresos:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

- **Venta de bienes:** El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del Estado de Situación Financiera Consolidado. En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la transmisión al adquirente del pleno dominio de los mismos.
- **Prestación de servicios:** los ingresos por servicios prestados se registran en el Estado de Resultados Global de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera.
- **Ingresos por intereses:** el ingreso se reconoce según se devenga el interés (usando el método del interés efectivo, que es la tasa que exactamente descuenta las entradas de efectivo estimadas futuras durante la vida esperada del instrumento financiero al valor en libros neto del activo financiero).
- **Dividendos:** el ingreso se reconoce cuando se establece el derecho de los accionistas a recibirlo.
- **Ingresos por arrendamiento:** el ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

r) Compensaciones de saldos

Solo se compensan entre sí - y, consecuentemente, se presentan en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su importe neto - los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

s) Impuesto sobre beneficios, activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, aunque con carácter general no suelen activarse. En relación con este punto Véase **Nota 26.**

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

t) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. Al 31 de diciembre de 2009, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no recoge provisión alguna en este concepto salvo las mencionadas en la **Nota 12.**

u) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, y las transacciones realizadas con las mismas se muestran en la **Nota 29.**

v) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se ha calculado como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder del Grupo.

El beneficio diluido se calcula de la misma forma que el beneficio por acción, pero incluyendo el número de acciones de la Sociedad en poder del Grupo. Véase **Nota 27.**

w) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

En la fecha de cada Estado de Situación Financiera Consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en dicha fecha. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al Estado de Resultado Global Consolidada.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable, y estén denominados en monedas extranjeras, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ajustó el valor razonable, cuyo importe se reconoce directamente en el patrimonio neto.

En la consolidación, los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero del Grupo se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del Estado de Situación Financiera. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período, a menos que éstos fluctúen de forma significativa. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

x) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo (seis meses) de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo de los ejercicios 2008 y 2009, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y disminuciones de sociedades al perímetro:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

a) Incorporaciones al perímetro

Incorporaciones por Combinación de Negocios		
2009	2008	
	Nyesa Valores Corporación S.A.	100%
	Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.	100%
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	100%
	Raurich Condal, S.L.	60%
	Asesores Energéticos, S.L.	50%
	INPA XXI, S.A.	50%
	Residencial Vilaalba Golf, S.L.	100%
	Inbesòs Sur, S.A.	55%
	Inbesòs Bowfound, S.A.	50%
	Constructora Inbesòs, S.A.	100%
	Geona Plus, S.L.	100%
	Tecnopack España, S.A.	74%
	Edutainment, Sant Adria de Besòs, S.A.	100%
	ASTRA, S.A.	25%
	La Marina Port Vell, S.A.	24,53%

Adicionalmente a las sociedades descritas en el cuadro anterior, existen otras sociedades filiales del Grupo INBESÒS que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf (principalmente Inbesòs Ocio, S.L y dependientes y About Golf, S.L.), que no han sido incluidas al perímetro de consolidación de acuerdo con el párrafo número 21 de la **NIC 27**, dado que en noviembre de 2008 se solicitó el concurso de acreedores voluntario de las mismas. A su vez, una filial de Inbesòs Ocio, S.L., (Villalba Golf, S.L.) ha solicitado en marzo 2010 concurso de acreedores voluntario, con lo que prácticamente todas las sociedades pertenecientes a esta rama de actividad estarían en situación concursal.

Incorporaciones por adquisición		
2009	2008	
Lengua Persa Clásica, S.R.L.	100%	
Aqua Dorata, S.R.L.	100%	

Incorporaciones por constitución		
2009	2008	
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	100%	

b) Aumento de las participaciones

Aumento de las participaciones por dilución otros accionistas		
2009	2008	
Cartera Mudéjar, S.A., SICAV	8,85%	



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

c) Disminución de participaciones

Disminución por venta de participaciones		
2009	2008	
	Inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A.	(25,00)%
	Nyesa Inversiones, S.L.	(60,00)%
	AEDIS Promociones Urbanísticas, S.L.	(60,00)%

Disminución por ampliación de capital		
2009	2008	
Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial, S.A.	(5,27)%	Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial, S.A. (3,0)%

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

Sociedad Matriz:

La sociedad dominante legal del Grupo es INBESÒS, S.A., sociedad domiciliada en Barcelona (en proceso de modificar su domicilio social a Zaragoza) cuya actividad principal es la "gestión de empresas y negocios" principalmente, sin embargo (tal y como se ha explicado en la **Nota 2.1 "Ampliación de capital y fusión inversa"** y más adelante en la **Nota 34**), la dominante económica y por lo tanto dominante a los efectos de consolidación es NYESA GESTIÓN, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao y cuya actividad principal es la promoción de viviendas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Sociedades Dependientes:

En el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicado en la **Nota 2.2**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2009 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2009 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA GESTION S.L.U	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	100,00%	19.107	88.226	(1.797)	(1.812)	106.297
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	100,00%	27.696	2.900	(5.958)	(1.931)	24.638
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.860	(412)	48	72	2.496
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4) y (5)	BDO	60,00%	100,00%	1.899	318	(1.591)	(561)	626
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.700	580	385	(1)	3.665
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Barcelona	Construcción	(4)	no	100,00%	100,00%	300	(3.077)	(98)	(84)	(2.875)
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	BDO	100,00%	100,00%	7.555	(29.549)	(56.716)	(147)	(78.710)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(42.154)	(28.837)	(12.418)	(69.991)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	Villalba Envid y Cía	100,00%	100,00%	100	(4.379)	(1.829)	(480)	(6.108)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	Villalba Envid y Cía	100,00%	100,00%	203	(9.267)	(3.721)	(2.890)	(12.785)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	Villalba Envid y Cía	100,00%	100,00%	3	(2.536)	(5.942)	(4.408)	(8.475)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	Villalba Envid y Cía	100,00%	100,00%	3	324	32	71	359
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	Villalba Envid y Cía	100,00%	100,00%	503	(4.672)	(7.715)	(4.285)	(11.884)

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

En el presente ejercicio, la sociedad Edutainment Sant Adrià del Besòs, S.A.U., integrada en el presente apartado en el ejercicio anterior, ha sido excluida del perímetro de consolidación por no representar ningún interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Inbesòs.

Se hace constar que Gestora Inmobiliaria Besòs S.A., desde finales del ejercicio 2009, se encuentra bajo la tutela de un administrador judicial, debido a la demanda interpuesta por un tercero contra la misma. La Dirección de la Sociedad, no obstante, considera que este hecho no supondrá perjuicio patrimonial significativo para la misma.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Negocios Conjuntos:

Las sociedades aquí relacionadas, se dedican todas ellas a la promoción inmobiliaria y han sido consolidadas por el método de integración proporcional:

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2009 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2009 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	43	96	117	143
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend H	(1)	no	50,00%	50,00%	965	(34)	(280)	(26)	651
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend H	(1)	PriceWaterhou seCoopers	50,00%	50,00%	4	(1.322)	(3.525)	(1.306)	(4.843)
NYESA GENERICA S.L	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	Villalba Erwid y Cia	50,00%	50,00%	3	(2.607)	(4.542)	(3.968)	(7.147)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en gene	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYESA COSTA RICA, S.L	Costa Rica	Promoción Inm.	(7)	no	50,00%	50,00%	1	(1.711)	528	0	(1.182)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.179	(2)	(1)	7.189
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	41,73%	50,00%	17.850	(3.494)	(2.144)	(157)	12.212
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	48,99%	50,00%	2.455	(1.488)	(586)	(52)	381
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	3.008	487	(1)	(1)	3.494

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

En el presente ejercicio, las sociedades Multisado Construccoes e Urbanizacoes,S.A., Inbesòs Bowfounds, S.A. Inbesòs Sur, S.A. y Asesores Energéticos, S.L., integradas en el presente apartado en el ejercicio anterior, han sido excluidas del perímetro de consolidación por no representar ningún interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Inbesòs.

Entidades Asociadas:

En el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación.

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Inversión Bruta Individual (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2009 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2009 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
MARINA PORT VELL, S.A. (*)	Barcelona	Exp. Concesión	(4)	LAES NEXIA	24,83%	24,83%	1.989	4.355	1.611	283	490	6.249
ÁSTRA, S.A. (**)	Andorra	Promoción Inm.	(4)	no	25,00%	25,00%	1.803	3.636	0	0		3.636

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas a 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

(**) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV):

Las siguientes Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV) participadas, se han incluido en el perímetro de consolidación, mediante el método de integración global (en el caso de Yacura Invest, S.A. SICAV.) y mediante el método de participación (en el caso de Cartera Mudéjar, S.A. SICAV).

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	% de control	Inversión Bruta Individual (Miles euros)	Valor Razonable (Miles euros)
YACURA INVEST, S.A., SICAV	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	100,00%	2.400	1.927
CARTERA MUDEJAR, S.A., SICAV	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	42,19%	42,19%	3.593	2.138

Sociedades excluidas del perímetro de consolidación:

Las siguientes sociedades dependientes sin actividad han sido excluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo INBESÒS.

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2009 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2009 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(4)	no	100,00%	100,00%	3	(4)	0	0	(1)
TECNOPACK ESPAÑA S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq	(4)	no	74,00%	74,00%	información no disponible, si bien sociedad inactiva				
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(4)	no	100,00%	100,00%	242	138	(185)	87	195
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	55,00%	55,00%	60	(2)	1	1	59
INBESÒS BOWFOUND, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	260	(169)	(43)	(12)	48
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(4)	no	50,00%	50,00%	3	43	36	36	82
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37,48%	37,48%	información no disponible				
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	(1)	(1)	2
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(1)	(1)	(1)	1
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	en fase de constitución				

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

Las sociedades filiales del Grupo INBESÒS que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf, que no han sido incluidas en el perímetro de consolidación de acuerdo con el párrafo número 21 de la **NIC 27**, debido a que en noviembre de 2008 se solicitó el concurso de acreedores voluntario de las mismas. En marzo de 2010 se solicitó asimismo el concurso de acreedores voluntario para la sociedad Villalba Golf S.L.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2009 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2009 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
INBESOS OCIO S.L.	Barcelona	Ocio	(4)	no	100,00%	100,00%	1645	(7.773)	(963)	(1.134)	(7.091)
ABOUT GOLF S.	Barcelona	Ocio	(4)	no	100,00%	100,00%	209	(194)	(414)	(316)	(399)
GESTIO GOLF CAMBRILS S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	33,30%	33,30%	18	(287)	(7)	(7)	(276)
NALCAR 2002 S.L.	Barcelona	Jardinería	(4) y (6)	no	100,00%	100,00%	334	(730)	(367)	(359)	(763)
VILLALBA GOLF S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	100,00%	100,00%	3.000	(1.615)	(564)	(553)	821
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALE	Barcelona	Ocio	(6)	no	80,00%	80,00%	15	(20)	0	0	(5)

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

- (1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
- (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L.U.
- (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L.U.
- (4) Participada a través de Inbesòs, S.A.
- (5) Participada a través de Gestora del Besòs, S.A.
- (6) Participada a través de Inbesòs Ocio, S.L.
- (7) Participada a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.
- (8) Participada a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.
- (A) INBESÒS, S.A. es la sociedad dominante legal, sin embargo a efectos económicos se considera como una Sociedad Dependiente.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es:

	Euros					
	Saldo al 01.01.2009	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Traspasos	Saldo al 31.12.2009
Aplicaciones informáticas	783.759	28.042	0	(233.190)	0	578.611
Opciones de compra	714.462	0	0	0	(714.463)	0
Concesiones administrativas	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	9.747	0	0	(48)	0	9.699
Total Coste	3.406.159	28.042	0	(233.238)	(714.463)	2.486.500
Aplicaciones informáticas	(542.358)	(76.335)	0	195.222	0	(423.471)
Opciones de compra	0	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0
Marcas	(6.527)	(1.046)	0	0	0	(7.573)
Total amortización	(548.885)	(77.381)	0	195.222	0	(431.043)
Deterioros	(25.453)	0	0	0	0	(25.453)
Valor neto	2.831.821	(49.339)	0	(38.016)	(714.463)	2.030.004

	Euros						
	Saldo al 01.01.2008	Incorporaciones al perímetro de consolidación	Adiciones	Retiros	Retiros por venta de participadas	Traspasos	Saldo al 31.12.2008
Aplicaciones informáticas	338.538	457.326	154.599	(90.050)	(2.502)	(74.152)	783.759
Opciones de compra	1.366.096	0	366	(652.000)	0	0	714.462
Concesiones administrativas	0	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	8.354	0	1.435	0	(42)	0	9.747
Total Coste	1.712.988	2.355.517	156.400	(742.050)	(2.544)	(74.152)	3.406.159
Aplicaciones informáticas	(221.446)	(374.370)	(109.024)	90.050	700	71.732	(542.358)
Opciones de compra	0	0	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0	0
Marcas	(5.858)	0	(669)	0	0	0	(6.527)
Total amortización	(227.304)	(374.370)	(109.693)	90.050	700	71.732	(548.885)
Deterioros	0	0	(25.453)	0	0	0	(25.453)
Valor neto	1.485.684	1.981.147	21.255	(652.000)	(1.844)	(2.420)	2.831.821

La incorporación más relevante en el presente ejercicio ha sido la inversión realizada en aplicaciones informáticas por 28 miles de euros. En el ejercicio 2008, fruto de la combinación de negocios, se incorporó una concesión administrativa a 75 años por parte del Ayuntamiento de Barcelona, para la explotación de un parking de rotación que a fecha de cierre del ejercicio, se encuentra en construcción.

No se han producido retiros durante el ejercicio 2009, sin embargo en el ejercicio anterior el valor neto de los retiros ascendió a 652 miles de euros, procedentes de unas opciones de compra, tanto de un hotel en la República Dominicana, así como de unos suelos en la provincia de Toledo y que finalmente no han sido ejercitadas.

En el ejercicio actual, y consecuencia de la exclusión del perímetro de consolidación de Edutainment Sant Adrià del Besós, S.A.U. se ha producido la baja de coste y de amortización acumulada de 233 y 195 miles de euros respectivamente. Por otro lado, se ha producido a traspasar a "Anticipos de proveedores" un importe de 714 miles de euros, correspondientes a las cantidades entregadas por las opciones de compra de unos terrenos en la provincia de Toledo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

El cargo en el Estado de Resultados Global Consolidado del ejercicio 2009 y 2008 en concepto de dotación a la amortización del Inmovilizado Intangible ha ascendido a 77 y 110 miles de euros respectivamente.

Por otro lado, en el ejercicio 2008, se registró un deterioro de la partida de “Aplicaciones informáticas” por importe de 25 miles de euros.

El importe de los activos intangible en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascendía a 492 y 409 miles de euros respectivamente.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Saldo al 01.01.2009	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Traspasos	Saldo al 31.12.2009
Terrenos y Construcciones	26.054.574	683	0	0	0	26.055.256
Instalaciones técnicas y mobiliario	9.929.592	59.244	(1.167)	(59.044)	0	9.928.625
Otro inmovilizado	1.191.280	75.210	(28.115)	(68.788)	(234.002)	935.585
Anticipos e inmovilizado en curso	30.147.317	52.174	(2.824.095)	0	900.675	28.276.071
Total Coste	67.322.764	187.310	(2.853.377)	(127.832)	666.673	65.195.537
Construcciones	(1.674.349)	(379.452)	0	0	0	(2.053.800)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(2.955.724)	(790.362)	0	3.882	0	(3.742.203)
Otro inmovilizado	(852.764)	(185.434)	14.006	108.669	0	(915.523)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0
Total amortización	(5.482.837)	(1.355.247)	14.006	112.552	0	(6.711.526)
Deterioros	(491.000)	(2.379.375)	1.262	0	(1.967)	(2.871.080)
Valor neto	61.348.927	(3.547.312)	(2.838.110)	(15.280)	664.707	55.612.931

	Euros						
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones por Combinaciones de Negocios	Adiciones	Retiros	Retiros por venta de participadas	Traspasos	Saldo al 31.12.2008
Terrenos y Construcciones	25.615.954	2.223.161	217.831	(153)	0	(2.002.219)	26.054.574
Instalaciones técnicas y mobiliario	7.842.294	1.034.544	349.706	(89.994)	(539)	793.581	9.929.592
Otro inmovilizado	1.526.317	147.055	487.809	(24.562)	0	(945.338)	1.191.280
Anticipos e inmovilizado en curso	69.315.420	15.551.500	206.728	(17.884.229)	(26.302.920)	(10.739.182)	30.147.317
Total Coste	104.299.985	18.956.260	1.262.075	(17.998.938)	(26.303.459)	(12.893.159)	67.322.764
Construcciones	(1.278.960)	(333.833)	(391.155)	0	0	329.599	(1.674.349)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(1.369.588)	(761.360)	(842.807)	18.017	13	0	(2.955.724)
Otro inmovilizado	(492.005)	(163.361)	(197.397)	0	0	0	(852.764)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0	0
Total amortización	(3.140.553)	(1.258.554)	(1.431.359)	18.017	13	329.599	(5.482.837)
Deterioros	0	(454.208)	(491.000)	454.208	0	0	(491.000)
Valor neto	101.159.432	17.243.497	(660.285)	(17.526.712)	(26.303.446)	(12.563.560)	61.348.927

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2009 y 2008, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Adiciones por las incorporaciones provenientes de la combinación de negocios en 2008, es decir, de los inmovilizados en poder de las sociedades del anterior Grupo Inbesòs, antes de efectuarse la combinación de negocios. Éstos principalmente son terrenos y obra en curso para la construcción de inmuebles de carácter terciario (hoteles, parking,...), y se valoraron a valor razonable siendo el importe neto incorporado de 17.243 miles de euros. (Véase **Nota 34**).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

- Adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2009 han ascendido a 187 miles de euros, siendo para el ejercicio 2008 de 1.262 miles de euros.
- En cuanto a los retiros, en el ejercicio 2009 se ha producido la venta de unos terrenos sitios en Zaragoza para la construcción de naves industriales, que figuraban en el inmovilizado en curso del Grupo por valor neto consolidado de 2.456 miles de euros. En el ejercicio 2008 se dieron de baja unos anticipos para la compra de cuatro hoteles en Estados Unidos por importe de 17,3 millones de euros, por no haberse podido completar la adquisición de los mismos.
- En retiros por venta de participadas en 2008, figuran los importes incorporados en el ejercicio 2007 por las inversiones realizadas por la sociedad Inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A., ya que a finales de 2008 fueron transmitidas las acciones que el Grupo poseía en dicha sociedad (Véase la **Nota 3.c**).
- En cuanto a los traspasos, en 2008 corresponden, principalmente al realizado por las oficinas que son sede de la Dominante Legal del Grupo a inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.894 miles de euros, y el resto a los realizados desde la partida de “*Anticipos e inmovilizado en curso*” a “*Existencias*”, por varios suelos que finalmente no va a tener un uso de terciario. En 2009, los traspasos realizados no han sido significativos.
- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2009 y 2008 de 1.355 y 1.431 miles de euros respectivamente.
- El Grupo ha realizado pruebas de deterioro mediante la valoración de sus activos por un experto independiente (**Nota 2.3.c y g**) al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, contabilizándose las correspondientes “*Pérdidas por deterioro*”, si el valor razonable era menor que el coste neto del activo, que en el ejercicio 2009 han sido 1.535 miles de euros correspondientes a un hotel sito en la ciudad de Zaragoza y 844 miles de euros a dos suelos terciarios sitios en la provincia de Barcelona (491 miles de euros en el ejercicio 2008).

No se han capitalizado en el epígrafe de inmovilizado material ningún gasto financiero.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 ascienden a 1.210 miles de euros (a 31 de diciembre de 2008 es de 1.167 miles de euros).

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

La práctica totalidad del inmovilizado material responde en garantía de financiación bancaria concedida al Grupo, como consecuencia del proceso de refinanciación que está llevando a cabo (Véase la **Nota 13**).

Adicionalmente, y a causa de un litigio con terceros cuyo importe asciende a 52 miles de euros (habiendo sido registrado el pasivo en el balance) existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 1.056 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que dicho procedimiento judicial no sea resuelto.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

El importe en libros de las instalaciones y equipos del Grupo incluye un importe de 220 miles de euros (538 miles de euros en 2008) en relación con activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2009	Euros					
	Saldo al 01.01.2009	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2009
Total coste	62.752.041	36.257	(350.089)	0	0	62.438.209
Ajuste a valor razonable	6.159.223	0	(191.591)	0	(4.877.841)	1.089.791
Valor neto	68.911.263	36.257	(541.680)	0	(4.877.841)	63.528.000

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2008	Euros					
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones por Combinación de Negocios	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.2008
Total coste	64.618.229	2.195.829	0	0	(4.062.018)	62.752.041
Ajuste a valor razonable	(516.229)	4.111.979	2.408.759	0	154.713	6.159.223
Valor neto	64.102.000	6.307.809	2.408.759	0	(3.907.305)	68.911.263

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS a 31 de diciembre del 2009 y a 31 de diciembre de 2008 (Véase **Nota 2.3.f)**)

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2009 son las siguientes:

Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield
Sevilla	Hotel 4*	331	39.313	38.678	9,00%	7,00%
Bilbao	Residencia	151	7.078	6.335	8,50%	8,00%
Girona	Hotel 4*	84	6.132	3.153	10,00%	8,00%
Zaragoza	Oficinas	1181 m2	1.661	1.689	rentas	7,50%
Sant Adria del Besòs	pisos alquiler	302 m2	787	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Locales renta	189 m2	322	0	10,00%	13,17%
Barcelona	Plazas parking	5 plazas	167	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Oficinas (*)	777,68 m2	3.940	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Oficinas (*)	623,79 m2	1.710	325	valor venta comparativo	n/a
Sant Adria del Besòs	Locales+pisos	902 m2	2.386	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Plaza parking	4,56 m2	32	0	valor venta comparativo	n/a
Total			63.528	50.180		

(*) Activos en garantía del préstamo sindicado de 30 millones de euros concedido al Grupo

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2009 ha sido con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

En el caso concreto de los activos anteriormente citados (Hoteles de Sevilla y Gerona y Residencia de Bilbao), el Grupo tiene alquilados a terceros (Sol Meliá, S.A., Accor Hoteles España, S.A. y Mapfre Quavita, S.A. respectivamente) por los que percibe las rentas mensuales estipuladas con cada uno de ellos, en sus respectivos contratos de arrendamiento. En ninguno de estos casos, el Grupo se ocupa de la gestión de la explotación de los citados activos.

La Dirección del Grupo está haciendo las gestiones oportunas para conseguir arrendar los activos que fecha de formulación se encuentran libres de inquilinos, con el objeto de rentabilizar las inversiones realizadas en los mismos. Los activos que se encuentran en esta situación, son poco relevantes con respecto al montante global de este epígrafe.

Adicionalmente, y a causa de demandas recibidas de entidades financieras que hasta el momento no han suscrito el acuerdo de refinanciación, existen sobre diversas plazas de parking (cuyo valor neto conjunto es de 67 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que se llegue un acuerdo de reestructuración financiera con las mismas.

7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros es el siguiente:

	Activos Financieros Mantenedidos para negociar		Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG		Activos Financieros disponibles para la venta		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Derivados de Cobertura		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Instrumentos de patrimonio					2.824.478	1.343.747							2.824.478	1.343.747
Valores representativos de deuda					20.000	20.000							20.000	20.000
Derivados													0	0
Otros Activos Financieros							23.480.344	23.138.046	568.123				24.048.467	23.138.046
Largo plazo / No corrientes	0	0	0	0	2.844.478	1.363.747	23.480.344	23.138.046	568.123	0	0	0	26.892.945	24.501.793
Instrumentos de patrimonio	3.525		1.927.200	3.486.054		5.300.030							1.930.725	8.786.084
Valores representativos de deuda					18.000	18.000				17.250.000			18.000	17.268.000
Derivados													0	0
Otros Activos Financieros							4.144.228	26.328.552	3.177.661	1.023.271			7.321.889	27.351.823
Corto plazo / Corrientes	3.525	0	1.927.200	3.486.054	18.000	5.318.030	4.144.228	26.328.552	3.177.661	18.273.271	0	0	9.270.613	53.405.907
Total Activo Financiero	3.525	0	1.927.200	3.486.054	2.862.478	6.681.777	27.624.572	49.466.599	3.745.784	18.273.271	0	0	36.163.558	77.907.700

En "Otros Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias" figura en el activo corriente en 2009 un importe de 1.927 miles de euros que corresponde a la integración de una de las dos Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV) de acuerdo a la información que se muestra en la **Nota 3**. La evolución de la SICAV ha sido favorable en el presente ejercicio, puesto que al cierre del ejercicio anterior se reflejaba un



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

valor de 1.690 miles de euros. El saldo que se muestra en el ejercicio anterior, incluye las dos Sociedades de Inversión en Capital Variable en las que participa el Grupo. En este ejercicio Cartera Mudéjar, S.A. SICAV ha sido incluida en el perímetro de consolidación por el método de participación, por ello, se muestra en el epígrafe *“Inversiones aplicando el método de la participación”*.

En *“Activos financieros disponibles para la venta”* se incluyen principalmente en el presente ejercicio y dentro del activo no corriente, un importe de 2.471 miles de euros en concepto de acciones de una sociedad que cotiza en un mercado secundario europeo, con las que se tiene intención de permanencia en el capital con el objetivo de en un futuro poder conseguir acuerdos comerciales. La reversión del deterioro de dichos valores practicada durante el ejercicio 2009 se ha llevado directamente contra el patrimonio neto, por importe de 762 miles de euros, neto de su efecto fiscal. El importe del deterioro en 2008 de este activo era de 8.917 miles de euros, de los que 3.672 miles de euros se correspondieron con el deterioro del ejercicio. En los activos corrientes, se incluyeron en 2008 básicamente las acciones de un fondo de inversión que como consecuencia de la refinanciación han sido liquidadas.

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran en el ejercicio 2009, por un importe de aproximadamente 23,5 millones de euros, y recogen los excesos de financiación con respecto a los socios de las sociedades multigrupo, por aportaciones realizadas y que no se eliminan en el proceso de consolidación por importe de 15,6 millones de euros, los créditos concedidos en ejercicios anteriores a partes vinculadas por aproximadamente 7,1 millones de euros (**Nota 29**), y el resto corresponde básicamente fianzas entregadas a terceros. En el ejercicio anterior, el importe proveniente de la consolidación de las sociedades multigrupo era 12,1 millones de euros y el crédito con sociedades vinculadas era de 8,2 millones de euros. El incremento de 3,6 millones de euros se ha debido a financiación otorgada a sociedades integradas por negocios conjuntos, especialmente en el proyecto de Costa Rica. Por otro lado, la disminución de crédito a una sociedad vinculada ha sido por compensación de saldos. Adicionalmente, en el activo corriente figuran en el ejercicio 2009 los créditos concedidos a una sociedad para la intermediación en la compra de terrenos por 2,1 millones de euros, y el resto corresponde a cuentas a cobrar con partes vinculadas (**Nota 29**) o a cuentas a cobrar surgidas en el proceso de consolidación con socios de las sociedades multigrupo; básicamente todos estos saldos vienen del ejercicio 2008. En el ejercicio 2008, además, existían créditos con terceros y con las sociedades de ocio excluidas de la consolidación por un total de 3,8 millones de euros que han sido deteriorados en el 2009, y un crédito con un tercero de 18 millones de euros que ha sido compensado con saldos a pagar comerciales (32 millones de euros) y financieros (4,4 millones de euros) a dicho tercero junto con la cuenta a cobrar que se ha originado en el ejercicio 2009 al ejecutarse fondos de inversión y otros instrumentos financieros por importe de 18 millones de euros, que se encontraban como garantía del tercero, figurando en el epígrafe *“Inversiones mantenidas hasta el vencimiento”* en el ejercicio 2008.

Respecto a los *“Deterioros”* comentar que a cierre del ejercicio anterior ascendían a 32,3 millones de euros aproximadamente y recogían tanto en el activo corriente como no corriente, los deterioros de la cartera y los créditos concedidos a las sociedades pertenecientes al negocio del golf (no incluidas en el perímetro de consolidación) por importe de 20,9 millones de euros aproximadamente, además de la provisión por el deterioro de las acciones de una sociedad europea cotizada por importe de 8,9 millones de



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

euros y el deterioro de las SICAV por importe de 2,5 millones de euros. Durante el ejercicio 2009, los movimientos más relevantes en esta partida corresponden al traspaso del deterioro de Cartera Mudéjar, S.A. SICAV a “Inversiones aplicando el método de la participación” por la incorporación de ésta al perímetro de consolidación (al cierre del ejercicio anterior la provisión ascendía a 1,8 millones de euros), a la reversión del deterioro de la SICAV Yacura que asciende a 237 miles de euros y al deterioro de las participaciones en sociedades excluidas en el ejercicio 2009 del perímetro de consolidación, aproximadamente 0,3 millones de euros.

En el activo financiero no corriente, figuran activos financieros netos por importe de aproximadamente 3 millones de euros, de los que 2,5 millones responden en garantía de un crédito otorgado por una entidad financiera (6,8 millones de euros) cuyo vencimiento se producirá en 2012, y el resto se encuentran pignorados para atender al servicio de la deuda tras la refinanciación. A su vez, en el activo financiero corriente figuran activos financieros netos por importe de 4,9 millones de euros, de los que 1,9 responden en garantía de un préstamo otorgado por una entidad financiera (9 millones de principal) que a fecha actual se encuentra vencido, y el resto hasta los 4,9 millones garantizan básicamente el servicio a la deuda financiera tras la refinanciación realizada por el Grupo.

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos Financieros Mantenidos para negociar		Otros Pasivos Financieros a VR con cambios en PyG		Débitos y partidas a pagar		Derivados de Cobertura		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Deudas con entidades de créditos					124.643.682	218.005.886			124.643.682	218.005.886
Obligaciones y otros valores negociables									0	0
Derivados			3.874.392	3.996.908				78.660	3.874.392	4.075.568
Otros Pasivos Financieros					15.601.803	5.848.052			15.601.803	5.848.052
Largo plazo / No corrientes	0	0	3.874.392	3.996.908	140.245.485	223.853.938	0	78.660	144.119.877	227.929.506
Deudas con entidades de créditos					377.775.478	338.241.770		341.905.547	377.775.478	338.241.770
Obligaciones y otros valores negociables									0	0
Derivados			1.212.384	452.019					1.212.384	452.019
Otros Pasivos Financieros					2.578.982	6.759.929			2.578.982	6.759.929
Corto plazo / Corrientes	0	0	1.212.384	452.019	380.354.460	345.001.699	0	0	381.566.844	345.453.718
Total Pasivo Financiero	0	0	5.086.776	4.448.927	520.599.945	568.855.637	0	78.660	525.686.721	573.383.224

Las principales evoluciones de la deuda con entidades de crédito y derivados se explican en la **Nota 13**.

En “Otros pasivos financieros” no corrientes se incluye, básicamente, la financiación recibida de sociedades vinculadas con los accionistas de referencia (**Nota 29**). El incremento respecto al ejercicio anterior se ha debido a las dificultades financieras del Grupo, tanto por la operativa de explotación como al acceso a nueva financiación bancaria.

En “Otros pasivos financieros” corrientes se incluye, básicamente, la deuda mantenida con una empresa vinculada con los antiguos administradores de la Sociedad dominante legal por importe de 1,2 millones de euros, (**Nota 29**) y otras deudas financieras de escasa relevancia individual. La disminución respecto el ejercicio anterior se debe a la compensación de deuda por 4,4 millones de euros con el tercero descrito en esta misma Nota, en el apartado “Préstamos y otras partidas a cobrar”.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS ASOCIADOS E INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

8.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados

Durante el ejercicio 2009 el Grupo no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenido para la venta, puesto que no intención de desinvertir ningún activo no corriente en el corto plazo. Sin embargo si se ha realizado, durante el presente ejercicio, la transmisión de un activo no corriente que en el ejercicio anterior se clasificó como mantenido para la venta. En concreto, este activo era un centro empresarial ubicado en Zaragoza que a 31 de diciembre de 2007 estaba clasificado en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, y que a finales del ejercicio anterior, se clasificó a “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, por la comentada intención de su desinversión en un periodo inferior a los 12 meses siguientes desde el cierre del ejercicio 2008. El traspaso se realizó por el coste de adquisición de este grupo de activos. A su vez también se reclasificó el pasivo asociado a dicho grupo de activos.

A continuación se muestra tanto el valor de coste del activo así como también el pasivo directamente asociado al mismo para el ejercicio 2008.

	Euros	
	2009	2008
Activo no corriente disponible para la venta	0	5.955.579
Pasivo directamente relacionado con el activo disponible para la venta	0	(3.663.777)
Saldo al 31 de diciembre	0	2.291.802

En el ejercicio 2009 la venta ha supuesto un beneficio de 2,2 millones de euros.

8.2 Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de la “Inversiones aplicando el método de participación” es el siguiente:

	Euros					
	2009			2008		
	Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable	Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
Marina Port Vell, S.A.	1.989.355	(538.305)	1.451.050	1.989.355	(538.305)	1.451.050
ASTRA, S.A.	1.803.036	(1.803.036)	0	1.803.036	(1.803.036)	0
Cartera Mudéjar, S.A. SICAV	3.592.908	(1.455.267)	2.137.641	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre	7.385.300	(3.796.609)	3.588.691	3.792.392	(2.341.342)	1.451.050

En el ejercicio anterior, la inversión en Cartera Mudéjar, S.A. SICAV no fue integrada en el perímetro de consolidación, registrando la inversión neta dentro del epígrafe “Activos financieros corrientes”. En el Estado de Resultados Global se ha registrado un importe de 341 miles de euros, correspondientes al resultado integrado por la participación en dicha SICAV.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Edificios adquiridos	0	158.680
Terrenos y solares	257.923.390	310.513.851
Obras en curso	82.302.207	143.638.347
Obras terminadas	75.323.374	19.311.035
Otros Aprovisionamientos	56.804	0
Anticipos a Proveedores	2.910.493	1.205.406
Deterioros	(39.721.334)	(22.237.790)
Saldo al 31 de diciembre	378.794.934	452.589.528

El Grupo tiene comprometidas prácticamente la totalidad de sus existencias en garantía del pago de sus deudas, como consecuencia del proceso de refinanciación que está llevando a cabo. Ver **Nota 13**.

Adicionalmente, y a causa de tres litigios con terceros cuyos importes ascienden a 52 miles de euros, 4 millones de euros (Véase **Nota 32**) y 34 miles de euros, existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 64.985 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales no sean resueltos. Los asesores jurídicos del Grupo no esperan ningún problema para que se produzcan los levantamientos de los mismos sin ningún tipo de repercusión para el Grupo.

Los intereses activados como mayor valor de las existencias han ascendido en los ejercicios 2009 y 2008 a 2.658 y 4.175 miles de euros, respectivamente.

En principio, la rúbrica “*Terrenos y solares*” no sería realizable en los próximos doce meses, dado que recoge suelos en diferente fase de desarrollo urbanístico.

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) al cierre de los ejercicios 2009 y 2008. (Véase **Nota 2.3.i**) En su caso se han contabilizado las correspondientes “*Pérdidas por deterioro*” si el valor razonable era menor que el coste del activo, habiéndose contabilizado en los ejercicios 2009 y 2008 unas pérdidas acumuladas de 39,7 y 22,2 millones de euros respectivamente.

10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El epígrafe “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” a 31 de diciembre de 2009 incluye importes a cobrar procedentes de la venta de bienes por un valor neto de 3.596 miles de euros (4.953 miles de euros en 2008).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

En este capítulo, se encuentra un crédito originado por la venta en 2007 de un porcentaje de las participaciones de dos sociedades, por importe aproximado de 25 millones de euros, que fue deteriorado en el ejercicio 2008. (Véase **Nota 32**).

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” muestran la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de la Sociedad está representado por 150.252.850 acciones nominales y representadas por anotaciones en cuenta de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 31 de julio del 2008 se elevó a público el acuerdo de Ampliación de Capital tomado por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2008. En dicha Junta General se acordó ampliar el capital social en 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de septiembre de 2008.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

La distribución del capital de la Sociedad es como sigue:

Accionistas	% participación	Número acciones
D. José Luis Bartibas Larragay	11,87%	17.841.197
D. José Luis Bartibas Herrero	11,79%	17.714.155
D. Carlos Bartibas Herrero	11,87%	17.841.198
D. Roberto Bartibas Herrero	11,87%	17.841.198
Inversión en Activos Urbanos, S.L. (*)	45,14%	67.831.595
El Tajaderón, S.L. (*)	0,14%	216.736
Resto accionistas, minoritarios	7,30%	10.966.771
	100,00%	150.252.850

(*) *Propiedad de los mismos socios de referencia.*

Los movimientos de este epígrafe en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio 2008 corresponden, de acuerdo con la **NIIF 3**, a la variación



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

habida en el capital social de la Dominante Económica y el capital social de la Dominante Legal. Aunque a todos los efectos contables, la Dominante Económica integra los activos y pasivos de la Dominante Legal a valor razonable, el capital social del Grupo será siempre el capital social de la Dominante Legal. La contrapartida de este epígrafe ha sido “Prima de emisión” y “Reservas”.

11.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

11.3 Reservas

➤ Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad Dominante Legal del Grupo (Inbesòs, S.A.) no tiene totalmente dotada totalmente la Reserva Legal, consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2008. El saldo de la misma asciende a 1.450 miles de euros.

La Sociedad Dominante Económica del Grupo (NYESA GESTIÓN, S.L.U.) tiene dotada en su totalidad la Reserva Legal por importe de 3.821.336 euros, incluida en el epígrafe “Reservas” del Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto.

➤ Otras Reservas

Se trata de reservas de libre disposición, salvo en el supuesto de que el valor del patrimonio neto contable fuera, o resultara a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

11.4 Ganancias Acumuladas

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de las “Ganancias Acumuladas” por cada una de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros				
	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2009	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
Saldo a 31.12.08		movimientos ejercicio 2009	Saldo a 31.12.09		
NYESA GESTION, S.L.	(4.084.202)	(24.622.911)	612.679	(24.010.232)	(28.094.434)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(5.234.809)	13.667.987	0	13.667.987	8.433.178
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.	(28.297.633)	21.540.984	0	21.540.984	(6.756.648)
NYESA EXPLOTACIONES HÓTELERAS, S.L.	(6.575.274)	(4.495.801)	2.479	(4.493.322)	(11.068.596)
NYESA COSTA, S.L.	(3.238.959)	(8.502.549)	111.390	(8.391.159)	(11.630.118)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(1.006.036)	(3.391.862)	0	(3.391.862)	(4.397.898)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	(2.270.530)	(2.151.925)	0	(2.151.925)	(4.422.455)
NYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	(6.152.589)	(4.158.057)	0	(4.158.057)	(10.310.646)
NYESA GENERICA, S.L.	(1.957.026)	765.584	0	765.584	(1.191.442)
MULTISADO URBANIZACOES Y CONSTRUCOES, S.A.	0	(48.860)	48.860	0	0
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	(894.627)	(921.542)	86.141	(835.401)	(1.730.027)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(287.129)	(431.241)	(2.416)	(433.657)	(720.786)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(1.211)	3.612.238	0	3.612.238	3.611.026
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	(1.762.458)	(673.711)	0	(673.711)	(2.436.169)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(139.881)	(98.307)	0	(98.307)	(238.188)
NYESA INFANTES	48.318	(1.506)	22.876	21.371	69.689
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	(5.115.177)	(18.019.927)	0	(18.019.927)	(23.135.105)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.	(11.403.553)	(2.460.723)	(366.428)	(2.827.151)	(14.230.703)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	57.815	(9.314)	(21.925)	(31.238)	26.577
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	(234.295)	201.134	0	201.134	(33.161)
RAURICH CONDAL, S.L.	(1.571.509)	(309.772)	0	(309.772)	(1.881.281)
INPA XXI, S.L.	(135)	30.694	(19.096)	11.598	11.463
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.	(90.831)	(280.309)	0	(280.309)	(371.140)
INBESOS SUR, S.L.	0	224	(224)	0	0
INBESOS BOUTWFONDS, S.L.	0	(6.492)	6.492	0	0
EDUTAIMENT, S.L.	0	21.120	(21.120)	0	0
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	0	8.870	(8.870)	0	0
Total	(80.211.730)	(30.735.974)	450.840	(30.285.134)	(110.496.864)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros				
	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2008	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
		Saldo a 31.12.07	movimientos ejercicio 2008	Saldo a 31.12.08	
NYESA GESTION, S.L.	(15.887.500)	(8.735.411)	0	(8.735.411)	(24.622.911)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(16.440.585)	31.080.799	(972.228)	30.108.571	13.667.987
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.	18.572.221	2.968.763	0	2.968.763	21.540.984
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.	(901.550)	(3.594.250)	0	(3.594.250)	(4.495.801)
NYESA COSTA, S.L.	(8.256.612)	(245.937)	0	(245.937)	(8.502.549)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(1.843.060)	(1.548.802)	0	(1.548.802)	(3.391.862)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	(2.342.702)	190.777	0	190.777	(2.151.925)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	655.105	(2.766.034)	(2.047.127)	(4.813.161)	(4.158.057)
NYESA GENERICA, S.L.	784.413	(18.829)	0	(18.829)	765.584
MULTISADO URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A.	(19.743)	(29.117)	0	(29.117)	(48.860)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	(865.992)	(55.550)	0	(55.550)	(921.542)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(377.041)	(54.199)	0	(54.199)	(431.241)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(15.792)	3.628.029	0	3.628.029	3.612.238
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	457.599	(1.131.310)	0	(1.131.310)	(673.711)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(9.223)	(89.084)	0	(89.084)	(98.307)
NYESA INFANTES	(752)	(754)	0	(754)	(1.506)
NYESA VALORES CORPORACION S.A.	(18.019.927)	0	0	0	(18.019.927)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.	(2.460.723)	0	0	0	(2.460.723)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	(9.314)	0	0	0	(9.314)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	201.134	0	0	0	201.134
RAURICH CONDAL, S.L.	(309.772)	0	0	0	(309.772)
INPA XXI, S.L.	30.694	0	0	0	30.694
INBESOS SUR, S.L.	224	0	0	0	224
INBESOS BOUWFONDS, S.L.	(6.492)	0	0	0	(6.492)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.	(280.309)	0	0	0	(280.309)
EDUTAIMENT, S.L.	21.120	0	0	0	21.120
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	8.870	0	0	0	8.870
INVERSIONES HOTELERAS "LA JAQUITA" S.A. (*)	0	(18.841)	18.841	0	0
NYESA INVERSIONES S.L. (*)	0	(46.716)	46.716	0	0
AEDIS PROMOCIONES URBANISTICAS S.L. (*)	0	(683.932)	683.932	0	0
Total	(47.315.710)	18.849.602	(2.269.866)	16.579.736	(30.735.974)

(*) Sociedades cuyas participaciones han sido transmitidas. Ver **Nota 3.c** de la memoria

11.5 Acciones Propias

El Grupo a través de una de sus filiales (Promociones Industriales y Financieras, S.A.) posee 29.311 acciones de su Dominante Legal (Inbesós, S.A.) lo que supone una cifra inferior al 0,02% del capital social.

11.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

Se incluye el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo. Concretamente se trata de un SWAP de tipo de interés.

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Se incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. Se han registrado las reversiones del deterioro de las acciones que se ostentan de una sociedad cotizada en un mercado secundario europeo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

11.7 Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y el resultado correspondiente a los socios externos en el ejercicio 2009 y 2008 se presenta a continuación:

Entidad	Euros			
	2009		2008	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
CONTRATAS GES, S.A. (*)	2.035.579	(1.044.438)	3.080.017	(206.515)
	2.035.579	(1.044.438)	3.080.017	(206.515)

(*) Intereses minoritarios provenientes de la combinación de negocios

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 se resume en la forma siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	3.080.017	493.440
Adiciones de la Combinación de Negocios	0	3.286.532
Cargos	(1.044.438)	(699.955)
Abonos	0	0
Saldo final	2.035.579	3.080.017

12. PROVISIONES

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2009		2008	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	10.463.339	1.883.958	30.668	0
Adiciones por Combinación de Negocios	0	0	7.834.838	1.510.000
Adiciones	5.591.512	3.095.638	9.462.042	373.958
Traspasos	264.947	(264.947)	0	0
Reversiones	(935.671)	0	(6.864.208)	0
Pagos	(2.857.534)	0	0	0
Saldo final	12.526.594	4.714.649	10.463.339	1.883.958



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

La incorporación por la combinación de negocios del ejercicio 2008 recoge, como "*Provisiones corrientes y no corrientes*", 1.510 miles de euros que corresponde a una provisión por indemnizaciones y premios de jubilación, 1.260 miles de euros por una provisión para posibles contingencias y 6.575 miles de euros de provisiones por las pérdidas previstas de las sociedades dedicadas al negocio del golf. Esta provisión se revierte al entrar dichas sociedades en concurso de acreedores, dotándose al mismo tiempo 7.521 miles de euros por los créditos garantizados a las mismas ante diversas entidades bancarias que fueron impagados. Adicionalmente, se dotan 1.490 miles de euros por la provisión por las obligaciones contraídas por posibles indemnizaciones a la antigua Dirección y un importe de 825 miles de euros para cubrir los posibles efectos indemnizatorios de una demanda interpuesta por un directivo de una sociedad del Grupo.

En el ejercicio 2009, se han registrado unas dotaciones en "*Provisiones no corrientes*" de 1.950 miles de euros para cubrir el compromiso adquirido con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica. El origen del mismo es cubrir una demanda presentada contra el Grupo, por lo que una de las sociedades del Grupo suscribió en 2009 un acuerdo por el que, relacionado con unos terrenos adquiridos en 2007 en los que había un club de golf, se tenía que hacer cargo de unos compromisos suscritos por los anteriores propietarios con dichos 711 miembros del club por un importe de hasta 7 millones de dólares en 2014 (en una sociedad participada al 50%). Dicho compromiso consiste en que en el futuro club de golf que se desarrollará allí, no tendrán que suscribir la cuota de entrada, o si dichas personas lo desean, la sociedad del Grupo les tendrá que devolver lo aportado (aproximadamente 10.000 dólares a cada uno). El plazo de los 711 miembros para decantarse por una u otra opción es hasta que comience el proyecto, y en caso de decantarse por la devolución la sociedad no tendrá que hacer frente a la misma hasta dentro de aproximadamente 5 años. Este hecho ha supuesto la provisión antes citada.

Adicionalmente, se ha registrado un importe de 1.100 miles de euros para posibles responsabilidades por la venta de unas parcelas a clientes, de 1.658 miles de euros para las costas e intereses reclamados por una entidad financiera en la ejecución un crédito afianzado y de 883 miles para posibles contingencias fiscales. Por su parte, se han registrado dotaciones en "*Provisiones Corrientes*" de 2.678 miles de euros para posibles contingencias fiscales, de 366 miles de euros para el posible pago de una regularización del importe de la venta de un terreno realizada en 2004 con precio variable en función del planeamiento urbanístico definitivo, y 51 miles de euros para posibles reparaciones.

En reversiones, se deben a exceso de provisiones por negociaciones en los despidos con dos antiguos directivos.

En cuanto a los pagos registrados en el ejercicio 2009, 1.309 miles de euros, corresponden a los pagos realizados a la antigua dirección provisionados en el ejercicio anterior y 1.548 miles de euros corresponden básicamente al pago de la provisión registrada en el ejercicio anterior, por la asunción por parte del Grupo de deudas afianzadas ante entidades financieras de créditos concedidos a sociedades del perímetro del Golf.

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corriente, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las "Existencias", se clasifican como corrientes, con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo en el momento en que existan condiciones que posibiliten al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasificaran como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
PASIVO NO CORRIENTE	124.643.682	218.005.886
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	100.375.171	72.483.225
Pólizas de crédito y préstamos	24.139.986	11.518.643
Deuda por arrendamiento financiero	128.525	209.994
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0	133.794.024
PASIVO CORRIENTE	377.775.478	338.241.770
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.635.027	18.042.818
Pólizas de crédito y préstamos	24.351.624	81.484.259
Deuda por arrendamiento financiero	90.552	115.306
Préstamos Sindicados	33.496.596	32.244.961
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	315.201.679	206.354.427
Total Deudas con Entidades de Crédito	502.419.160	556.247.656

El desglose de los préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario es como sigue:

	Euros	
	2009	2008
Préstamos hipotecarios subrogables	129.838.856	110.972.603
Préstamos hipotecarios suelo	185.362.823	229.175.848
Total	315.201.679	340.148.451

Préstamos hipotecarios subrogables.

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre dichas promociones inmobiliarias.

Los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, al tener vencimientos superiores a un año (generalmente entre 25 y 35 años).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

Préstamos hipotecarios para la financiación de suelo.

El importe que figura en este epígrafe corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos formalizados con diversas entidades financieras, que serán ampliables y transformados en préstamos hipotecarios subrogables, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento que la venta se haga efectiva. La garantía está constituida con los terrenos y solares que posee el Grupo.

Pólizas de crédito y préstamos.

En el epígrafe de pólizas de crédito y préstamos el Grupo registra la deuda con entidades de crédito correspondiente a los flujos corrientes del Grupo, aunque su clasificación como corriente o no corriente depende de la fecha de su vencimiento. Parte de esta deuda está garantizada con instrumentos de activo (acciones o participaciones en sociedades filiales, fondos de inversión,...). Las disposiciones fueron realizadas se utilizaron para cubrir las operaciones corrientes del Grupo, así como para la realización de inversiones (compra de acciones/participaciones, señalización de suelos,...).

Préstamos hipotecarios vinculados a patrimonio y préstamo sindicado.

Los primeros son los préstamos recibidos para realizar parte de las inversiones en activos de carácter patrimonial (hoteles, residencias, centros de negocios,...). Estos préstamos tienen garantía hipotecaria y se amortizan mensualmente. Como consecuencia del proceso de refinanciación, el importe de este tipo de préstamos ha aumentado en aproximadamente 15 millones de euros, puesto que a parte de la deuda ya existente a cierre del ejercicio anterior y que no tenía garantía real, se le ha concedido garantía con activos clasificados en el epígrafe de patrimonio. ha sido clasificada en este epígrafe por haber sido otorgadas garantías, aunque a raíz del proceso de refinanciación llevado a cabo por el Grupo, algunas entidades financieras han concedido carencias de amortización a dos años.

En segundo lugar, el importe registrado en préstamos sindicados, corresponde a un préstamo concedido a la Sociedad Dominante Legal del Grupo (Inbesòs, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales, y hasta la fecha de la presente formulación de cuentas, no ha sido refinanciado.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito.

Las amortizaciones correspondientes a los préstamos hipotecarios subrogables se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los mismos, siempre y cuando no se produjeran subrogaciones previas por parte de los compradores.

No existen obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros cuyo incumplimiento pudiera suponer el vencimiento anticipado de créditos o préstamos concedidos al Grupo, salvo para el préstamo sindicado anteriormente citado concedido a Inbesòs, S.A. incumpléndose los condicionantes financieros previstos a cierre del ejercicio anterior, pero otorgando la parte prestamista conformidad a la no exigibilidad del mismo por este condicionante mediante un "waiver". Sin embargo, al no haber sido atendidas las cuotas tanto de intereses como de amortización del principal, el préstamo sindicado ha sido declarado vencido. Actualmente, la Dirección del Grupo está en negociaciones con el banco agente de la operación, para poder conseguir re-estructurarlo.

A finales del tercer trimestre del ejercicio anterior, el Grupo comenzó un proceso de reestructuración de la deuda financiera, ante las previsibles dificultades, tanto de los



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

mercados financieros como el sector inmobiliario. Esta refinanciación básicamente consistió en ampliar los periodos tanto de vencimiento como de carencia de la deuda existente en un horizonte de 5 años, en base a un plan de negocio elaborado por la Dirección y contrastado por un tercero independiente. Este proceso a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales todavía no ha concluido con todas las entidades, esperando el Consejo de Administración y la Dirección que concluya de una forma satisfactoria. Las condiciones financieras previstas en la refinanciación han supuesto un aumento del coste de los recursos ajenos en aproximadamente entre 100 y 150 puntos básicos, lo que está en la línea del coste actual de la financiación bancaria. Por otro lado, este proceso supuso prestar garantías adicionales a la deuda, a través de nuevo apalancamiento o un mayor grado de apalancamiento de los activos pertenecientes al Grupo (materiales, financieros, inversiones inmobiliarias y existencias), así como la transmisión de activos a varias entidades financieras.

Además de las deudas cuyo vencimiento es en 2010 y aquellas vinculadas con activos corrientes, se han clasificado también como corrientes, aquellos préstamos que en función del contrato pueden ser exigibles inmediatamente, ante cualquier incumplimiento por parte del Grupo de las cláusulas fijadas en el mismo.

A 31 de diciembre de 2009, se encuentran en situación irregular, y por tanto vencidos, un monto total de 98,5 millones de euros, siendo el principal de la deuda de 88,7 millones, y el resto intereses y gastos. La Dirección del Grupo, espera poder refinanciar con las entidades de crédito afectadas, estos importes a lo largo del ejercicio 2010.

El desglose por vencimientos es el siguiente:

Miles de Euros							
DEUDA FINANCIERA 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.635	3.397	3.186	13.378	22.114	58.300	105.010
Pólizas de crédito y préstamos	24.352	1.900	12.187	235	9.818	0	48.492
Deuda por arrendamiento financiero	91	65	44	20	0	0	219
Préstamos Sindicados	33.497	0	0	0	0	0	33.497
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	50.479	30.131	46.293	59.505	54.209	74.585	315.202
Total	113.053	35.493	61.710	73.138	86.141	132.885	502.419

Miles de Euros							
DEUDA FINANCIERA 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	18.043	6.739	2.776	2.926	3.085	56.958	90.526
Pólizas de crédito y préstamos	81.484	153	5.000	6.366	0	0	93.003
Deuda por arrendamiento financiero	115	87	67	48	7	0	325
Préstamos Sindicados	32.245	0	0	0	0	0	32.245
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	189.314	25.703	3.961	5.648	49.476	66.047	340.148
Total	321.201	32.682	11.804	14.987	52.568	123.005	556.248

Instrumentos financieros derivados



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros				Total
	Nocional / Plazo residual de vencimiento				
	Hasta 1 Año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años	
Otras operaciones sobre tipos de interés:					
Permutas financieras sobre tipos de interés (IRS's)	54.000.000	30.000.000			84.000.000
Otras		25.000.000			25.000.000
	54.000.000	55.000.000	0	0	109.000.000

El importe nocional y / o contractual de los contratos formalizados no supone el riesgo real asumido por el Grupo, ya que la posición neta en estos instrumentos financieros resulta de la compensación y / o combinación de los mismos.

Las "Permutas financieras sobre tipos de interés", corresponden a productos de cobertura de la deuda financiera, en donde se fija un "precio fijo" al que se liquidarán los intereses durante todo el periodo de la cobertura; sin embargo, incluidas en la rúbrica "Otras", corresponden a coberturas de riesgo de tipo de interés, que actúan en caso de que éstos se sitúen fuera de las bandas establecidas en los contratos.

El Grupo tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente swaps, lo que supone un ratio de cobertura respecto de la deuda financiera neta atribuible a su grupo consolidado del 22%, aproximadamente, estando cubierto en el ejercicio anterior aproximadamente un 25% de la deuda.

A continuación, se incluye un cuadro que resume, a 31 de diciembre de 2009, los productos de cobertura suscritos por el Grupo:

Tipo de contrato	Fecha de Apertura	Nominal (€)	Vto.	Liquidación	Valor Liquidativo
IRS	11/7/2006	20.000.000	4/1/2010	al final	(212.525)
IRS	1/11/2007	17.000.000	1/11/2010	Trimestral	(388.266)
IRS	1/11/2007	17.000.000	1/11/2010	Trimestral	(611.593)
EXOTIC	7/9/2007	25.000.000	11/9/2012	Trimestral	(1.847.191)
IRS	25/5/2007	5.000.000	29/5/2012	Trimestral	(298.135)
IRS	7/9/2007	25.000.000	11/9/2012	Trimestral	(1.729.066)
					(5.086.776)

A 31 de diciembre de 2008, los productos de cobertura suscritos por el Grupo eran:

Tipo de contrato	Fecha de Apertura	Nominal (€)	Vto.	Liquidación	Valor Liquidativo
IRS	16/3/2007	12.000.000	16/3/2009	al inicio	(278.637)
IRS	7/11/2006	19.125.000	9/11/2009	Trimestral	(173.382)
IRS	11/7/2006	20.000.000	4/1/2010	al final	(78.660)
COLLAR	31/5/2007	5.400.000	1/6/2010	mensual	(73.548)
COLLAR	23/10/2007	4.000.000	21/10/2010	al final	(160.356)
IRS	1/11/2007	17.000.000	1/11/2010	Trimestral	(528.874)
IRS	25/5/2007	5.000.000	29/5/2012	Trimestral	(247.266)
EXOTIC	7/9/2007	25.000.000	11/9/2012	Trimestral	(1.466.628)
IRS	7/9/2007	25.000.000	11/9/2012	Trimestral	(1.520.236)
					(4.527.587)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

El valor razonable se toma de los valores de liquidación proporcionados por las entidades financieras en las que se contrataron estos productos.

El efecto a 31 de diciembre de 2009, ha sido negativo de 733 miles de euros registrado en "Resultados" (5.170 miles de euros en 2008 de resultado negativo), siendo 94 miles de euros netos del efecto impositivo la pérdida que ha sido registrada en "Reservas" (721 miles de euros de beneficio netos de impuestos en 2008).

14. OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

	Euros	
	2009	2008
Importes a pagar por arrendamientos financieros (mínimas):		
Menos de un año	90.552	115.306
Entre dos y cinco años	128.525	209.994
Total	219.077	325.300

La duración media de los arrendamientos financieros es de entre tres y cuatro años.

Todas las obligaciones por arrendamiento se denominan en euros.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamiento del Grupo se aproxima a su importe en libros.

15. OTROS PASIVOS

	Euros			
	2009		2008	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	557.295	59.064.719	3.038.418	29.142.087
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	23.214.647	0	57.532.327
Total bruto	557.295	82.279.366	3.038.418	86.674.414

En estas rúbricas a cierre del ejercicio 2009, se incluyen los siguientes conceptos:

- los saldos a pagar a Administraciones Públicas por diferentes conceptos por un importe aproximado de un 52 millones de euros (22,7 millones de euros en 2008) (**Nota 26**).
- aproximadamente 5,5 millones de euros corresponden a anticipos entregados por clientes para la reserva de viviendas de futura entrega (6,4 millones de euros en 2008).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

- saldos pendientes de pagos con Entidades Locales, por tasas, plusvalías municipales,.....
- proveedores comerciales por la realización de las obras de construcción de las promociones en curso, así como acreedores por diversos conceptos.
- fianzas recibidas del alquiler de locales.
- retenciones a proveedores de obra hasta la finalización de las mismas, débitos por cuentas por integración proporcional (0,865 millones de euros en 2008), intereses devengados, suplidos,.....

El saldo que figuraba a cierre del ejercicio del 2008 incluía además:

- los importes pendientes de pago por compras terrenos y costes relacionados con dichas compras de los mismos por aproximadamente 31 millones de euros, que en el ejercicio 2009 han sido objeto de la compensación indicada en la **Nota 7**.
- créditos de empresas vinculadas por 4.603 miles de euros, que en el ejercicio 2009 se clasifican como pasivos financieros (ver **Nota 29**)
- fianzas recibidas del alquiler de locales.

En el caso de que las deudas no tengan pacto un interés explícito, se procede a su actualización.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

16. INGRESOS Y DETERIOROS

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2009	2008
Ventas de Productos Terminados	10.931.396	41.675.034
Ventas de Solares y Terrenos	66.032.236	132.555.803
Ingresos procedentes de prestación de servicios	3.715.271	8.142.779
Ingresos procedentes de arrendamientos	3.363.940	3.846.661
Otros ingresos	1.067.463	768.177
Resultado por deterioro/ reversión del deterioro de activos (neto)	(4.332.868)	(8.671.838)
Ingresos de la Explotación	80.777.438	178.316.616
Ingresos financieros	2.646.350	80.564
Diferencias positivas de cambio	(10)	735.889
Ingresos financieros	2.646.340	816.453
Resultados por variaciones de valor de activos financieros	(1.262.085)	(9.650.449)
Resultados por variaciones de valor de activos no financieros	(4.877.841)	2.142.755
Resultados por la participación en empresas asociadas mét. Part	341.187	0
Resultados por enajenación de activos no corrientes	2.157.975	0
Otras ganancias o pérdidas (netas)	(15.006.300)	(244.598)
Otros resultados de actividades continuas	(18.647.064)	(7.752.292)
Total	64.776.714	171.380.777

La “*Venta de Productos Terminados*”, que corresponde a las entregas de viviendas finalizadas, ha sufrido una disminución considerable con respecto al ejercicio anterior (11 millones de euros en 2009 y 42 millones de euros en 2008).

La “*Venta de Solares y Terrenos*” también ha experimentado una importante disminución, pasando de una facturación consolidada de 133 millones de euros en 2008 a 66 millones de euros en 2009. Este decremento es debido a que en el ejercicio 2008 se realizaron más transacciones con entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas, con objeto del inicio de la refinanciación de la deuda del Grupo.

En 2009 y 2008 se realizaron activos a entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas, por valor de 79,4 y 152,3 millones de euros respectivamente, registrados en los epígrafes anteriormente comentados.

En la partida “*Otras ganancias o pérdidas (netas)*” del ejercicio 2009 se incluyen 11,4 millones de euros por los recargos de apremio por el incumplimiento a finales del ejercicio del aplazamiento y fraccionamiento para el pago de Impuesto sobre el Valor Añadido del



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

ejercicio anterior y las posibles multas y sanciones, y 3 millones de euros para dotar las provisiones para demandas y para el fideicomiso a constituir.

Incluidos en el “*Resultado por deterioro/reversión del deterioro de activos (netos)*” en el ejercicio 2008, se encuentran por un lado los beneficios procedentes de la venta de las participaciones de tres sociedades que formaban parte del Grupo en el ejercicio anterior (AEDIS Promociones Inmobiliarias, S.L., Nyesa Inversiones, S.L. e inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A) que han ascendieron a 19,4 millones de euros aproximadamente y de otro lado, un importe aproximado de 18 millones de euros, por las pérdidas procedentes de los anticipos realizados para la compra de los cuatro hoteles en Estados Unidos que finalmente no se realizaron, así como también las pérdidas por opciones de compra no ejercitadas para la adquisición de unos suelos y un hotel en la República Dominicana. Este concepto recogía también 8.678 miles de euros por el deterioro del Fondo de Comercio proveniente de la combinación de negocios efectuada en el ejercicio anterior. En el ejercicio 2009, el saldo corresponde principalmente la dotación de 2.379 miles de euros por la depreciación de “*Inmovilizado Material*” (Véase **Nota 5**) y el deterioro de varios créditos de sociedades no incorporadas al perímetro de consolidación por importe neto de 1.953 miles de euros.

17. SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Criterios de segmentación -

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2009; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio:

- Actividad Inmobiliaria (Gestión de Suelo y Promociones)
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos hoteleros, residencias y centros comerciales)
- Actividad Internacional (Alquiler y explotación de activos hoteleros en el extranjero, un proyecto inmobiliario en Portugal y un gran proyecto inmobiliario y patrimonial en Costa Rica).
- Unidad Corporativa

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación- se atribuyen a una “Unidad Corporativa”; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Ejercicio 2009	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
INGRESOS					
Ventas Externas	75.296.414	7.049.211	0	1.697.218	84.042.843
Otros Ingresos de Explotación	636.947	82.800	0	347.715	1.067.463
Variación de Existencias	(9.745.393)	0	0	0	(9.745.393)
Total Ingresos de la Explotación	66.187.969	7.132.011	0	2.044.933	75.364.913
GASTOS					
Aprovisionamientos	(73.218.358)	(295.244)	0	(5.160.895)	(78.674.498)
Gastos de personal	(392.834)	(1.516.430)	(1.540)	(2.741.040)	(4.651.844)
Amortizaciones	(212.208)	(997.262)	0	(223.158)	(1.432.628)
Otros Gastos Explotación	(8.137.267)	(2.307.444)	(1.955.232)	(2.481.663)	(14.881.605)
Deterioro Neto de Activos	(1.052.145)	(3.037.583)	0	(243.140)	(4.332.868)
Total Gastos de la Explotación	(83.012.813)	(8.153.963)	(1.956.772)	(10.849.897)	(103.973.444)
Resultados Brutos por Segmentos	(16.824.843)	(1.021.952)	(1.956.772)	(8.804.964)	(28.608.531)
- Gastos Financieros	(22.009.389)	(4.297.962)	(120)	(9.232.611)	(35.540.081)
+ Ingresos Financieros	816.659	6.199	0	1.823.491	2.646.350
+ Otras ganancias o pérdidas	(14.648.212)	(227.367)	0	(130.721)	(15.006.300)
+ Beneficios en enajenación de activos no corrientes	2.157.975	0	0	0	2.157.975
+ Participación en el rdo.ejercicio E ² asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	0	0	0	341.187	341.187
+ Variación de valor de activos no financieros a valor razonable	116.000	(4.938.017)	0	(55.824)	(4.877.841)
+ Variación de valor de activos financieros a valor razonable	1.597.130	109.918	0	(2.969.133)	(1.262.085)
+ Diferencias positivas de cambio	0	(10)	0	0	(10)
Resultados antes de Impuestos	(48.794.680)	(10.369.189)	(1.956.892)	(19.028.575)	(80.149.337)

Ejercicio 2008	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
INGRESOS					
Ventas Externas	173.240.911	12.414.536	0	564.828	186.220.276
Otros Ingresos de Explotación	219.758	238.479	0	309.940	768.177
Variación de Existencias	(5.544.264)	0	0	0	(5.544.264)
Total Ingresos de la Explotación	167.916.405	12.653.016	0	874.768	181.444.188
GASTOS					
Aprovisionamientos	(119.582.608)	(1.905.869)	0	(627.501)	(122.115.977)
Gastos de personal	(1.392.922)	(2.091.844)	(620.929)	(5.370.271)	(9.475.966)
Amortizaciones	(251.031)	(1.028.570)	0	(261.450)	(1.541.051)
Otros Gastos Explotación	(3.068.344)	(3.483.754)	(247.583)	(31.387.966)	(38.187.648)
Deterioro Neto de Activos	6.004	0	0	(8.677.842)	(8.671.838)
Total Gastos de la Explotación	(124.288.901)	(8.510.038)	(868.512)	(46.325.030)	(179.992.481)
Resultados Brutos por Segmentos	43.627.504	4.142.978	(868.512)	(45.450.262)	1.451.707
- Gastos Financieros	(24.166.879)	(4.504.321)	(551.259)	(13.070.903)	(42.293.362)
+ Ingresos Financieros	(3.780.524)	40.795	0	3.820.294	80.565
+ Otras ganancias o pérdidas	(244.598)	0	0	0	(244.598)
+ Beneficios en enajenación de activos no corrientes	0	0	0	0	0
+ Participación en el rdo.ejercicio E ² asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	0	0	0	0	0
+ Variación de valor de activos no financieros a valor razonable	1.830.290	0	0	312.465	2.142.755
+ Variación de valor de activos financieros a valor razonable	(9.500.542)	0	0	(149.907)	(9.650.449)
+ Diferencias positivas de cambio	0	0	735.889	0	735.889
Resultados antes de Impuestos	7.765.251	(320.548)	(683.882)	(54.538.313)	(47.777.493)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

18. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Certificaciones de obra y deterioros	21.592.506	36.033.237
Variación de existencias	57.081.992	86.082.741
Total	78.674.498	122.115.978

19. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2009	2008
Sueldos y Salarios	3.858.999	6.093.666
Seguridad Social	82.485	988.863
Indemnizaciones	673.345	2.248.674
Otros Gastos Sociales	37.016	144.763
Total	4.651.844	9.475.966

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	Número de personas					
	2009			2008		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	2	9	11	-	15	15
Responsable de departamento	1	4	5	7	3	10
Técnicos	29	28	57	36	35	71
Oficiales	6	1	7	35	18	53
Auxiliares	11	7	18	9	-	9
Total	49	49	98	87	71	158



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Dentro de la clasificación anterior, se incluyen dos sociedades, cuya actividad es la explotación hotelera, y que forman parte del perímetro de consolidación, Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. y Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.U., que tenían incorporados en el cuadro anterior, a 31 de diciembre de 2009, 11 y 41 empleados respectivamente (15 y 58 en 2008).

A finales del ejercicio 2008 el Grupo realizó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a 29 personas (incluidas en el cuadro anterior), con la siguiente distribución:

	Número de personas	
	Mujeres	Hombres
Dirección y adjuntos a dirección	-	2
Responsable de departamento	3	1
Técnicos	8	2
Oficiales	7	4
Auxiliares	2	-
Total	20	9

Por otro lado, y también a finales del ejercicio 2008 se produjeron bajas de aproximadamente 12 personas para acomodar la estructura laboral a las nuevas condiciones del mercado tanto inmobiliario como financiero.

20. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2009	2008
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	601.442	685.868
Total	601.442	685.868

En la fecha del estado de situación financiera, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos operativos, que pueden ser rescindibles unilateralmente por las partes, con diferentes periodos de preaviso.

No obstante en el caso de que no se produjera ninguna rescisión de los mismos, las cuotas y los vencimientos de dichos arrendamientos operativos, serían las siguientes:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros	
	2009	2008
Menos de 1 año	133.314	408.234
Entre 2 y 5 años	399.564	1.632.934
Total	532.878	2.041.168

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunos de sus inmuebles de oficinas.

El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 3.364 miles de euros (3.846 miles de euros en 2008).

En la fecha del estado de situación financiera, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2009	2008
Menos de 1 año	3.190.108	3.120.019
Entre 2 y 5 años	13.017.692	12.923.038
Más de 5 años	56.425.448	63.695.167
Total	72.633.249	79.738.224

21. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	648	1.344
Reparaciones y conservaciones	302	514
Servicios de Profesionales	4.497	5.491
Transportes	17	21
Primas de Seguros	188	188
Servicios Bancarios	229	740
Relaciones Públicas	72	664
Suministros	335	392
Otros Gastos	4.345	2.098
Tributos	2.834	881
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	1.391	25.855
Gastos de gestión corriente	26	-
Total	14.882	38.188

Las variaciones más relevantes con respecto al ejercicio anterior para cada una de las partidas son las siguientes:

1. En "Arrendamientos y Cánones" el Grupo ha reducido sus obligaciones por este concepto, agrupando centros de trabajo en caso de estar situados en la misma ciudad, o cerrando centros de trabajo que no considera estratégicos. Esto ha provocado la disminución en esta partida.
2. En "Servicios profesionales", la reducción se ha debido a que en 2008 se incluyeron gastos motivados por la combinación de negocios realizada.
3. En la partida de "Relaciones Públicas" el Grupo ha reducido los gastos asociados a este epígrafe como consecuencia de la situación económica actual.
4. En la partida "Otros gastos" el importe de la variación básicamente corresponde a una indemnización que existía en un contrato de opción de compra de unos terrenos. Dicha indemnización ascendía a 2.283 miles de euros.
5. El epígrafe de "Tributos" ha aumentado considerablemente con respecto al ejercicio anterior, principalmente por la liquidación de las plusvalías municipales por la venta de activos en 2008 y 2009.
6. En "Pérdidas por deterioro" la variación producida responde al registro en el ejercicio anterior de un importe de 25 millones de euros por el deterioro de una cuenta a cobrar por la venta de unas participaciones a un tercero. (Ver **Notas 10 y 32**).

22. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe "Servicios de Profesionales" se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus cuentas anuales y otros trabajos de verificación contable, fundamentalmente de *due diligence*, *valoraciones de expertos independientes* y *asesoramientos especializados*. En el ejercicio 2009, el total de los gastos



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

por auditoría facturados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 271 miles de euros y 277 miles de euros en 2008, siendo 200 y 211 miles de euros, respectivamente, los honorarios de los auditores principales del Grupo. Adicionalmente a los servicios profesionales de verificación de cuentas, fueron facturados 15 miles de euros en otros conceptos facturados por los auditores principales del Grupo (95 miles de euros, de los que 75 miles de euros correspondieron a los auditores principales, en 2008).

23. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Ingresos ordinarios	84.043	186.220
Otros Ingresos	1.067	768
Total Ingresos	85.110	186.988
Coste de Ventas	(88.420)	(127.660)
Resultado Bruto	(3.310)	59.328
Gastos de Personal	(4.652)	(9.476)
Amortizaciones	(1.432)	(1.541)
Gastos de Administración	(14.882)	(38.188)
Resultado deterioro/reversión activos	(4.333)	(8.672)
Resultado de la Explotación	(28.609)	1.451

24. INGRESOS FINANCIEROS

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos de otros valores negociables	3.178	10.358
Otros intereses e ingresos financieros	2.628.672	70.206
Aumento neto del valor razonable de otros instrumentos financieros	14.500	-
Total	2.646.350	80.564



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

25. GASTOS FINANCIEROS

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2009	2008
Gastos financieros y asimilados	13.152.882	7.631.865
Intereses de préstamos	22.387.200	34.661.497
Total	35.540.082	42.293.362

El Grupo ha procedido a activar gastos financieros en existencias e inmovilizado en curso, una cuantía de 2.658 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 4.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2008

26. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

26.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

En fecha 22 de diciembre de 2009, Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. recibió actas de liquidación que traen causa en actas de inspección firmadas en disconformidad en las que se regularizaban los siguientes impuestos y ejercicios:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	2004	2005	2006	TOTAL
IS				
Cuota	0,00	592.261,62	2.295.581,04	2.887.842,66
Intereses	0,00	123.210,70	344.620,18	467.830,88
Sanción	0,00	296.130,81	936.937,31	1.233.068,12
Total	0,00	1.011.603,13	3.577.138,53	4.588.741,66
I.V.A.				
Cuota	11.888.223,88	191.548,89	644.858,00	12.724.630,77
Intereses	3.061.054,80	44.440,66	139.910,29	3.245.405,75
Sanción	630,00	228.919,19	823.791,63	1.053.340,82
Total	14.949.908,68	464.908,74	1.608.559,92	17.023.377,34

En fecha 22 de enero de 2010, se interpusieron reclamaciones económico-administrativas al Tribunal Económico-Administrativo Central. A la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha recibido la comunicación del inicio del plazo para el trámite de presentación de alegaciones. Adicionalmente, en fecha 5 de febrero de 2010, se solicitó ante ese mismo Tribunal la suspensión sin aportación de garantías de los actos de liquidación. En opinión de los asesores de la Sociedad, el importe regularizado no debería ser objeto de ingreso en las actas públicas por parte de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., existiendo además un elevado grado de probabilidad de que se conceda la suspensión sin garantía de los actos de liquidación.

Del total de actas recibidas, el grupo ha registrado los importes cuyo desenlace entiende que será desfavorable y cuyo desglose por conceptos es el siguiente:

		Actas Registradas I.V.A.	Actas Registradas I.Sociedades	Total
Principal	(1)	1.228.256	2.887.843	4.116.098
Intereses	(2)	3.245.406	467.831	3.713.237
Apremios / Sanciones	(3)	1.053.341	1.233.068	2.286.409
Otros Gastos	(4)	665.392	1.020.082	1.685.474
Total Gasto Registrado (2)+(3)+(4)		4.964.139	2.720.981	7.685.120
Pasivo Registrado (1)+(2)+(3)		(5.527.002)	(4.588.742)	(10.115.744)
Crédito con Adm. Públicas		562.864	1.867.760	2.430.624
TOTAL		(4.964.139)	(2.720.981)	(7.685.120)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

Como consecuencia de los actos de liquidación recibidos por las mencionadas actas, se han generado créditos con Administraciones Públicas por importe de 2.431 miles de euros. Los citados créditos se encuentran registrados dentro del epígrafe Otros activos no corrientes. Los créditos se fundamentan en importes que han sido reclamados por la Administración del Territorio Común (generando un pasivo con dicha Administración) por operaciones entre empresas del grupo domiciliadas en el Territorio Foral, debido a ello, lo que por un lado genera un saldo a pagar con la Administración Común por el otro genera un crédito con la Administración Foral dado que el fondo económico de la operación debe ser coincidente y dichas empresas, domiciliadas en el Territorio Foral, habrán ingresado unos importes no necesarios según la doctrina aplicada por la Administración del Territorio Común. Por ello, y sobre la base del principio de neutralidad del Impuesto, la regularización también debe ser neutra a los efectos de la Sociedad.

En fecha 16 de noviembre de 2009, se notificaron actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 de las sociedades Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U., Nyesa Servicios Residenciales, S.L.U., Nyesa Costa S.L.U. y Nyesa Pirineos, S.L.U. En dichas actas, la inspección concluía que el coste fiscal de los terrenos adquiridos por esas sociedades a Nyesa Gestión, S.L.U. en el ejercicio 2004 debe ser el mismo que éstos tenían en Nyesa Gestión, S.L.U. en el momento de la transmisión, esto es, sin aplicárseles revalorización alguna. Siguiendo, por tanto, el mismo criterio que fundamenta las actas de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. De ello no se deriva a la fecha cuota o sanción alguna para estas sociedades.

En cuanto al IVA soportado en esas transmisiones se pretenden regularizar 3.512.196,75 euros, 1.709.450,47 euros, 2.084.553,22 euros y 14.062.411,61 euros, en concepto de principal e intereses de demora dado que no existe sanción, correspondientes a Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U., Nyesa Costa S.L.U., Nyesa Servicios Residenciales, S.L.U. y Nyesa Pirineos, S.L.U., respectivamente. Todo ello, por entender la Inspección que el IVA repercutido en esas operaciones de transmisión, y que fue ingresado en Territorio Foral, debe ingresarse ahora en Territorio Común. A la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han recibido los actos de liquidación derivados de esas actas. Cuando se reciban, se va a seguir el mismo procedimiento seguido contra las actas de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., esto es, se interpondrán reclamaciones económico-administrativas y se solicitará la suspensión sin garantía del acto de liquidación correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, en la medida en que debe entenderse que dicho importe no debería ser regularizado en esas Sociedades y, además, en que no ha habido perjuicio para las Arcas Públicas, dado que el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido fue correctamente ingresado en Territorio foral por la sociedad transmitente.

Un resumen de las actas recibidas por el grupo, las cuales han sido explicadas en párrafos anteriores y no registradas (al entender que no existe perjuicio para la Arcas Públicas al estar ingresados los impuestos objeto de revisión), es el siguiente:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Principal	Intereses	TOTALES	IMPUESTO
Nyesa Viviendas Zaragoza, SLU	11.496.375,04	-	11.496.375,04	IVA 2004
Nyesa Pirineos, SLU (*)	11.030.349,78	3.032.061,83	14.062.411,61	IVA 2004
Nyesa Costa, SLU	1.634.039,56	450.513,66	2.084.553,22	IVA 2004
Nyesa Explotaciones Hoteleras, SLU	2.754.027,95	758.168,80	3.512.196,75	IVA 2004
Nyesa Servicios Residencias, SLU	1.341.408,43	368.042,04	1.709.450,47	IVA 2004
	28.256.200,76	4.608.786,33	32.864.987,09	

(*) Sociedad fusionada por Nyesa Viviendas Zaragoza, SLU en el ejercicio 2008

El Grupo solicitó el aplazamiento de los impuestos que se muestran en la tabla siguiente. A fecha formulación no se ha obtenido respuesta por parte de la Administración. Debido a la situación actual y al incumplimiento de determinados calendarios con la Administración, se ha procedido a registrar una provisión por importe de 1 millón de euros en concepto de previsibles apremios al esperar que no se concedan dichos aplazamientos. El detalle por Sociedades e impuestos sería el siguiente:

	Importes	Impuestos
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, SLU	4.684.341,61	Iva Dic 2009
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, SLU	255.568,97	Iva Dic 2009
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SLU	379.131,93	Iva Dic 2009
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SLU	141.242,34	4 Tr 2009 irpf
NYESA PROYECTOS URBANOS (A.U.N.)	154.839,08	IVA 2008
	5.615.123,93	

Con posterioridad al cierre del ejercicio y antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales, se ha recibido comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación por parte de la Administración Tributaria, respecto al IVA de los trimestres 3º y 4º de 2005 de la Sociedad Nyesa Habitat, S.L (sociedad fusionada por Nyesa Costa S.L.U en el ejercicio 2008), asimismo se ha notificado el inicio de un procedimiento de comprobación en relación con el IVA a devolver correspondiente al ejercicio 2009 por importe de 2.278 miles de euros en la Sociedad Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.

En enero de 2010 se ha recibido comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Inbesòs de los ejercicios 2005 a 2006 limitada a los efectos de las sociedades dependientes, Constructora Inbesòs, S.A. y Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.

El resto de Sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

En general, debido a las posibles diferentes interpretaciones que puede darse a la normativa fiscal, las comprobaciones que pudieran llevar a cabo las autoridades fiscales para los años sujetos a verificación, pueden dar lugar a pasivos fiscales cuyo importe no es



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

susceptible de cuantificación objetiva. No obstante, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por este concepto es remota.

Las siguientes sociedades obtuvieron un aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido con un calendario de pagos mensuales desde el 22 de junio de 2009 hasta 20 de diciembre de 2013, por los siguientes importes:

Sociedad	Principal	Intereses	Total	Periodo de pagos	Periodicidad Pagos	Impuestos Aplazados		
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	18.346.338,62	2.998.147,41	21.344.486,03	20/jun/2009 - 20/dic/2013	Trimestrales	IVA dic 2008	IVA ene 2009	IVA feb 2009
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	399.493,95	65.740,21	465.234,16	20/jun/2009 - 20/dic/2013	Trimestrales	IVA dic 2008		
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	918.552,91	142.549,78	1.061.102,69	20/jun/2009 - 20/dic/2013	Trimestrales	IVA ene 2009		
KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U.	5.667.558,62	931.042,99	6.598.601,61	20/jun/2009 - 20/dic/2013	Mensuales	IVA dic 2008	IVA feb 2009	
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS S.A.	1.598.581,26	248.639,50	1.847.220,76	20/jun/2009 - 20/dic/2013	Mensuales	IVA feb 2009		

Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U., Nyesa Servicios Administrativos S.L.U. y Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. incumplen el calendario de pago en septiembre de 2009. Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. y Gestora Inmobiliaria del Besós S.A. incumplen en diciembre de 2009. No obstante, se está renegociando un nuevo calendario que permita seguir el ya pactado desde el mes de septiembre y regularizar lo incumplido en el menor plazo posible.

26.2 Saldos corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2009 y 2008, son los siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Saldos deudores		
Hacienda Pública deudora por I.S.	583.181	415.112
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	5.070.088	5.369.304
Total Saldos Deudores	5.653.269	5.784.417
Saldos Acreedores		
Hacienda Pública acreedora por I.S.	(1.758.433)	(92.940)
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	(5.905.655)	(21.833.000)
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	(362.647)	(574.275)
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	(32.535.401)	0
Hacienda Pública Acreedor por Actas IVA	(5.773.403)	0
Hacienda Pública Acreedor por Actas Impto. Soc.	(5.289.610)	0
Hacienda Pública Acreedor por ITP y AJD	(733.161)	0
Otros Impuestos	(535.056)	0
Organismos SS. Acreedores	(106.067)	(175.451)
Total Saldos Acreedores	(52.999.433)	(22.675.665)

A continuación se muestra un desglose más detallado de las partidas más importantes incluidas en la tabla anterior:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Principal	Intereses	Sanción/Recargo	Totales
Aplazamientos	26.044.769		6.490.632	32.535.401
Hacienda Pública Acreedor por Actas IVA	1.228.256	3.245.406	1.299.742	5.773.403
Hacienda Pública Acreedor por Actas Impto. Soc.	2.887.843	467.831	1.933.937	5.289.610
Hacienda Pública Acreedor por ITP y AJD	688.802		44.360	733.161
Otros Impuestos	535.056			535.056
Totales	31.384.725	3.713.237	9.768.670	44.866.632

26.3 Impuestos sobre beneficios reconocidos

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	(1.106.831)	255.269
Por operaciones discontinuadas		0
Total	(1.106.831)	255.269

26.4 Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Activos por Impuestos Diferidos	11.104.991	13.326.377
Pasivos por Impuestos Diferidos	(11.104.991)	(14.468.012)

	Euros	
	2009	2008
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	1.250	223.876
Ajuste consolidación existencias	6.683.737	6.683.737
Diferencias de cambio	166.956	167.004
Valoración instrumentos financieros	82.795	0
Combinación de negocios	4.136.893	6.251.760
Otros	33.360	0
Total	11.104.991	13.326.377
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Valoración de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(2.134.023)	(2.584.814)
Valoración existencias	(4.441.258)	(5.626.836)
Combinación de negocios	(4.136.893)	(6.251.760)
Otros	(392.817)	(4.602)
Total	(11.104.991)	(14.468.012)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

En relación con los Activos y Pasivos por impuestos diferidos, tal y como se ha explicado en la *Nota 2.1 Bases de Presentación* en el apartado *Comparación de la información* se ha procedido a re-expresar los estados financieros del ejercicio 2008.

26.5 Otra información

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, el Grupo ha optado por no registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles negativas.

El subgrupo Inbesòs tributa en régimen de consolidación fiscal, y mantiene unas bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 20 millones de euros, aproximadamente, correspondientes al ejercicio 2007.

El Grupo a fecha de formulación de las cuentas anuales, está realizando un análisis detallado de la situación fiscal del mismo, vinculado por las actas recibidas y otros aspectos, por lo que no se facilita la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del ejercicio, al considerar que no es una información relevante a la hora de entender e interpretar las presentes cuentas anuales, habida cuenta que la declaración del impuesto de sociedades consolidado del 2008 aún no ha sido presentada.

Al 31 de diciembre de 2009, las sociedades del subgrupo Nyesa mantienen bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios por importe 36 millones de euros. El subgrupo Nyesa no consolida fiscalmente. En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Consolidado. El detalle de las mismas es el siguiente:

	Miles de euros
Ejercicio 2001	8
Ejercicio 2002	61
Ejercicio 2003	47
Ejercicio 2004	38
Ejercicio 2005	1.043
Ejercicio 2006	1.442
Ejercicio 2007	7.072
Ejercicio 2008	26.394
Total	36.105

Asimismo, el subgrupo Inbesòs, dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Año limite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2012/13	515.604
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976
Doble imposición interna	2014/15	21.189
Art 42 LIS	2016/17	615.179
Otras		124.972
Total		3.007.921

Por otro lado, el subgrupo Nyesa, no dispone de deducción alguna pendiente de aplicar.

27. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

La propuesta de aplicación del resultado del Grupo del ejercicio 2009 que su Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

	Euros
Base de Reparto	
Pérdidas y ganancias	(80.211.730)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(80.211.730)

Ganancias por acción

- **Básicas**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad (Ver **Nota 11.5**).

	Euros	
	2009	2008
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(80.211.730)	(47.315.710)
Número medio de acciones ordinarias	150.252.850	150.252.850
Autocartera	29.311	29.311
Número medio de acciones ordinarias en circulación	150.223.539	150.223.539
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,53)	(0,31)

- **Diluidas**

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros	
	2009	2008
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(80.211.730)	(47.315.710)
Número medio de acciones ordinarias	150.252.850	150.252.850
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,53)	(0,31)

28. HECHOS POSTERIORES

28.1 Hechos posteriores al cierre hasta 31 de marzo de 2010

No han ocurrido hechos posteriores al cierre del ejercicio significativos que puedan afectar al contenido de las presentes cuentas anuales.

28.2 Hechos posteriores al cierre entre 31 de marzo de 2010 y 1 de julio de 2010

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de julio de 2009, se adoptaron entre otros acuerdos la modificación de la denominación social de la compañía de INBESÓS, S.A. a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. así como el traslado del domicilio social a Zaragoza, Vía Hispanidad, 21.

Por una cuestión de operativa jurídica, la escritura de cambio de denominación social fue depositada en primer lugar en el Registro Mercantil de Barcelona, causando la inscripción 182ª en fecha 3 de junio de 2010. Con posterioridad a este hecho, se procedió a inscribir la escritura de traslado de domicilio social, siendo depositada en el Registro Mercantil de Zaragoza, habiéndose producido ya la inscripción definitiva en la fecha de emisión del presente documento.

En sesión del Consejo de Administración celebrada el 8 de abril, se acordó la designación de D. Carlos Pinedo Torres como consejero de la Sociedad, por la vía de cooptación, en sustitución de D. Guillermo Santos Llombart quien había presentado su dimisión el 10 de marzo de 2010. La designación del Sr. Pinedo fue ratificada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010.

En fecha 21 de junio de 2010, las sociedades NYESA COSTA, S.L.U., NYESA PIRINEOS, S.L.U. (Absorbida por NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.), NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. y NYESA SERVICIOS RESIDENCIALES, S.L.U. (Absorbida por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.) interpusieron sendas reclamaciones económico administrativas al Tribunal Económico Administrativo Central en relación con las actas de Inspección por IVA recibidas el 3 de mayo de 2010. Véase **Nota 26.1.**

El 16 de abril del 2010, la sociedad cabecera del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN suscribió un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante se les denominará a ambas GEM) relativo a una operación de línea de capital conforme a la cual la Sociedad tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de cien millones



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma. Este contrato quedó supeditado a la aprobación en sede Junta de Accionistas de la delegación a favor del Consejo de Administración de la Sociedad de la facultad de aumentar el capital social sin previa consulta a la Junta General, atribuyéndole incluso la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 21 de mayo de 2010.

En fecha 31 de mayo, la Sociedad comunicó a la CNMV la posibilidad de iniciar en los siguientes días, un periodo de referencia tendente a la fijación de precio para la primera ampliación de capital a suscribir por GEM.

En fecha 7 de junio la Sociedad realizó una notificación a GEM para que suscribiera un volumen de 1.225.452 títulos, lo que supuso que el día 8 de junio comenzara un Periodo de Fijación de Precio, es decir, un periodo de quince sesiones bursátiles en el que se calculó el precio de suscripción de los títulos. Dicho periodo concluyó el pasado 28 de junio.

En fecha 29 de junio, GEM, en virtud del contrato de Línea de Capital, comunicó a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. su intención de suscribir el 100% de los títulos solicitados previamente, esto es 1.225.452 títulos y al precio medio ponderado de referencia que fue de 1,443 euros por acción. Del mismo modo manifestó su interés de realizar este primer desembolso que asciende a un total de 1.768.327,24 euros de manera inmediata.

En fecha 30 de junio, la Sociedad comunicó a la CNMV mediante hecho relevante las intenciones de GEM de proceder a la ampliación de capital informando acerca del número de títulos a suscribir y del precio de los mismos.

En base a lo anteriormente expuesto queda de manifiesto que la entrada de GEM en el capital de la Sociedad se está ejecutando según lo previsto, y la periodicidad de las ampliaciones se está desarrollando con normalidad, de hecho la Sociedad notificó el pasado 29 de junio a GEM su intención de proceder a la segunda suscripción, y ésta aceptó que diera comienzo el consecuente periodo de referencia. La Dirección de la Sociedad considera que esta fórmula de financiación ya iniciada con GEM favorecerá notablemente el proceso de renegociación ya avanzado con sus entidades financieras y acreedores corrientes, tendente a la conversión de su exigible a corto en exigible a largo plazo, objetivo que a su vez se pretende conseguir en el menor plazo posible. Asimismo, las citadas ampliaciones fortalecerán la situación patrimonial del Grupo. Dicho proceso de refinanciación se espera finalice antes del cierre del ejercicio 2010.

El mismo 30 de junio de 2010, y como resultado de la publicación el día anterior por parte de la Sociedad de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión (individuales y consolidado) y sus respectivos informes de auditoría, la CNMV publicó mediante hecho relevante su decisión de *“suspender cautelarmente, con efectos inmediatos, al amparo del Artículo 33 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones, u otros valores que den derecho a su suscripción, adquisición o venta, de la entidad NYESA VALORES CORPORACION, S.A., por concurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los citados valores, en relación con la auditoría de las cuentas del ejercicio 2009, en la que se pone de manifiesto la ausencia de opinión por parte del auditor.”*



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Debido a la importancia de todos los hechos anteriormente expuestos, el Consejo de Administración ha decidido reformular en fecha 1 de julio de 2010, las Cuentas Anuales que previamente habían sido formuladas el 31 de marzo de 2010.

29. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota. Las operaciones entre la sociedad y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en los estados financieros individuales.

Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones comerciales:

	Miles de euros	
	2009	2008
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	4	3
EL TAJADERON S.L.	14	10
HORCONA S.L.		7
Total cuentas a cobrar por prestación de servicios	18	19
HORCONA S.L.		(662)
Total cuentas a pagar por prestación de servicios	0	(662)

Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Miles de euros	
	2009	2008
JAIME VILA COLOMER	87	87
JUAN RAMÓN VILA COLOMER	34	38
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	6.969	8.096
TAUSTE URBANA S.L.	15	0
ANETO BV	881	0
J.L.BARTIBAS LARRAGAY	142	0
J.L.BARTIBAS HERRERO	142	0
CARLOS BARTIBAS HERRERO	142	0
ROBERTO BARTIBAS HERRERO	142	0
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. (*)	0	253
NYESA GENERICA S.L. (*)	13.761	9.454
NYESA COSTA RICA S.L. (*)	1.774	755
MULTISADO CONSTRUCCOES E URBANICACOES, S.A. (*)	0	1.262
GRUPO NIESA 21, S.L. (*)	43	288
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L. (*)	26	154
Total préstamos concedidos	24.158	20.387
RECERCA, S.L.	(1.195)	(1.516)
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(600)	(600)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(329)	0
EL TAJADERON S.L.	(6.109)	(4.004)
TAUSTE URBANA S.L.	(2.048)	0
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. (*)	(1.500)	0
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L. (*)	0	(6)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(162)	0
Total préstamos recibidos	(11.943)	(6.126)

(*) Saldos no eliminados en el proceso de consolidación de las sociedades integradas por el método de integración proporcional.

Los préstamos devengan intereses referenciados a tipos de mercado, consistentes en adicionar al Euribor a un año un diferencial.

Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar con partes vinculadas las siguientes transacciones:

	Miles de euros	
	2009	2008
Ingresos por servicios de alquiler	103	186
Gastos por prestación de servicios	(1.526)	(13.451)
Ingresos financieros	145	340
Gastos financieros	(73)	(230)
Total	(1.351)	(13.155)

Los “Gastos por prestación de servicios” se corresponden con las certificaciones emitidas por la constructora HORCONA, S.L. por las obras que realiza para el Grupo. Respecto a los “Ingresos por servicios de alquiler” corresponde al alquiler por parte del Grupo de unas oficinas a partes vinculadas. Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento o garantía de partes vinculadas, de acuerdo como se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2009	2008
EL TAJADERON S.L.	7.846	0
Total afianzamientos y garantías prestadas	7.846	0
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(8.500)	(7.500)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(19.042)	(16.242)
CARLOS BARTIBAS HERRERO	(1.000)	0
ROBERTO BARTIBAS HERRERO	(1.000)	0
EL TAJADERON S.L.	(13.442)	(12.742)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(10.595)	(8.742)
Total afianzamientos y garantías recibidas	(53.580)	(45.226)

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas, lo son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo.

30. RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

La remuneración total de las personas que han ostentado algún cargo en los Órganos de Administración de cualquiera de las 46 sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha ascendido a 1.324 miles de euros durante el ejercicio 2009 (2.016 miles de euros en el ejercicio anterior). Las retribuciones percibidas por la Alta Dirección que ostenta o ha ostentado cargos como Administrador de alguna de las sociedades del Grupo, han sido incluidas en los citados 1.324 miles de euros, y ascienden a 1.168. Por otro lado tal y como se menciona en la **Nota 12**, la Sociedad Dominante Legal tiene registradas unas provisiones para indemnizaciones a la anterior Dirección de Grupo Inbesòs por importe de 1,6 millones de euros. Ninguna de las sociedades del Grupo ha remunerado el cargo de administrador, salvo la Dominante Legal que ha retribuido a su Consejo de Administración un importe de 26 miles de euros en concepto de dietas de asistencia a los Consejos.

Las remuneraciones anteriores, excepto las dietas de asistencia a Consejos, han sido devengadas como salarios, dado que las personas que las han recibido forman parte de los equipos directivos de las sociedades. No existen otras retribuciones por prestaciones post-empleo u otras, ni pagos basados en acciones. En el ejercicio 2009 no ha habido, asimismo, indemnizaciones por cese de contratos directivos (3 millones de euros en 2008).

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo D. José Luis Bartibas Larragay y D. José Luis Bartibas Herrero (véase **Nota 11.1**), además de las 10 acciones de Inbesòs, S.A. que ostenta D. Jesús Acín Boned, las 4.840 acciones que ostenta D. Juan Manuel Vallejo y las 2.500 que ostenta D. Carlos Pinedo Torres. Adicionalmente los Administradores que formulan las presentes cuentas tienen participaciones, ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al del Grupo, que se incluyen en el



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

siguiente cuadro de esta Nota de la memoria, pero dichas participaciones no suponen menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real decreto 1564/1989, de 22 de diciembre.

Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo/Función	Socio	% part. Directo	% part. Indirecto
D. JESÚS ACIN BONED	LOCACIN, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	43,20%	0,00%
D. LUIS ROMERO COLAS	PATRIMONIAL SANPE, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	43,00%	0,00%
D. VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	IMPULSA ACTUACIONES URBANÍSTICAS, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	40,00%	0,00%
D. VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	IMPULSA CIVITAS, S.L.U.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	40,00%
D. VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	LUMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	10,00%
D. ALEJANDRO RATES BRUFAU	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	ADMINISTRADOR	NO	0,00%	0,00%
D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	FULADEMA, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	100,00%	0,00%
D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	ECOVEHICLES, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	69,96%	1,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERON, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	2,47%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	24,21%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.	PRESIDENTE	SI	12,50%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NUEVO ALTOLLANO, S.A.	ADMINISTRADOR	SI	0,14%	2,61%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	GRUPO HORCONA, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	24,19%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CORPORACIÓN PATRIMONIAL TAUSTE, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	14,45%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	2,48%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIONES ZARAGOZA-SAN SEBASTIÁN, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	12,11%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	PERIMETRAL URBANA 21, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,03%	2,42%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	2,76%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INMUEBLES ARTASO, S.A.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	1,24%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	LANZAN 7, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	5,35%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS HORLUVI, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	1,05%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	TAUSTE URBANA, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	16,50%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ASISERSO, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	1,24%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	DUBARTI, S.L.		SI	0,00%	1,60%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ACTIVIDADES NAUTICAS SAN ANTÓN 7, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIOENERGÉTICA ESPAÑOLA 2020, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	3,19%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.		SI	0,00%	2,22%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.U.		SI	0,00%	2,22%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN, S.L.		SI	0,00%	1,48%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	HORCONA, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	0,00%	3,19%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ARENAS Y GRAVAS DE ARAGÓN, S.L.		SI	0,00%	3,19%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	PRESIDENTE CONSEJO	SI	12,77%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS, S.L.		SI	0,00%	12,02%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	12,74%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ARENAS Y GRAVAS ARAGÓN S.L.	APODERADO	SI	0,00%	9,27%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	EL TAJADERON, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	9,30%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS, S.L.		SI	0,00%	9,24%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.		SI	12,50%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	NUEVO ALTOLLANO, S.A.		SI	0,00%	9,29%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	GRUPO HORCONA, S.L.		SI	2,72%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CORPORACIÓN PATRIMONIAL TAUSTE, S.L.		SI	17,54%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.		SI	0,00%	9,30%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PERIMETRAL URBANA 21, S.L.		SI	0,00%	9,30%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.		SI	0,00%	9,29%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	INMUEBLES ARTASO, S.A.		SI	0,00%	4,65%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	LANZAN 7, S.L.	ADMINISTRADOR	SI	9,16%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PROMOCIONES INMOBILIARIAS HORLUVI, S.L.		SI	0,00%	3,06%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	TAUSTE URBANA, S.L.		SI	16,50%	0,00%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ASISERSO, S.L.		SI	0,00%	4,65%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	DUBARTI, S.L.		SI	0,00%	4,63%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIOENERGÉTICA ESPAÑOLA 2020, S.L.		SI	0,00%	9,27%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.		SI	0,00%	8,37%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.		SI	0,00%	8,37%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN, S.L.		SI	0,00%	5,58%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS, S.L.		SI	0,00%	6,65%
D. JOSE LUIS BARTIBAS LARRAGAY	HORCONA, S.L.		SI	0,00%	9,27%

31. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 9.822 miles de euros relacionadas con las ventas de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos.

GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESOS). Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

Por otro lado existen 6,9 millones de euros por el afianzamiento de los créditos concedidos por entidades financieras a las sociedades que desarrollan el negocio del golf, que como se explica en la **Nota 3** no se han incluido en el perímetro de consolidación. Dichos importes están provisionados.

Por otro lado, el Grupo presta garantías ante dos entidades financieras a una parte vinculada (El Tajaderón, S.L.) por importe de 7,8 millones de euros. Véase **Nota 29**.

Adicionalmente existen compromisos por casi 5 millones de euros con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica (véase Nota 12). Este hecho ha supuesto una provisión de 2 millones de euros, aproximadamente.

32. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

Dentro de la rúbrica de existencias del activo del Estado de Situación Financiera Consolidado figura un solar valorado por 3.398 miles de euros (importe similar al de la tasación externa). Se ha interpuesto ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella Demanda Civil de nulidad de la escritura de compraventa, o bien subsidiariamente de resolución de la misma, en reclamación del referido importe y los perjuicios causados. Con fecha 14 de enero se emite sentencia desestimando la solicitud del Grupo y condenándola al pago de las costas del procedimiento. Es intención del Grupo interponer un recurso de apelación contra la citada sentencia. Las costas del proceso inicial han sido registradas en el ejercicio 2009.

Existe un compromiso con el vendedor de un terreno para la entrega de un 30% de las viviendas no vendidas de una promoción ya finalizada como parte del precio del terreno. Dicho vendedor fue demandado por el Grupo por haber ejecutado un aval de 2,4 millones de euros como cobro de parte del precio del terreno, por considerar que incumplió la forma de pago acordada en el contrato privado y en la escritura pública, habiéndose producido fallo judicial a favor del Grupo, con fecha 14 de marzo de 2008, condenando a la demanda a la devolución del aval y al pago de las costas del procedimiento. Dicho fallo ha sido recurrido por la contraparte ante la Audiencia Provincial de Navarra. La ejecución del aval supuso la minoración de la cuenta a pagar con dicho vendedor.

En el ejercicio 2007 Nyesa Servicios Generales, S.L.U. transmitió el 50% y el 37,48% de las participaciones que el Grupo poseía en las sociedades, Nyesa Genérica, S.L.U. y Multisado Construções e Urbanizações, S.A. por un importe total de 24.996 miles de euros. A finales del 2009, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Bilbao dictó sentencia por la desestima la reconvencción presentada por la sociedad del Grupo. En principio el Grupo no se plantea el recurrir dicho fallo. Este crédito fue deteriorado en el ejercicio 2008.

Por otro lado, el Grupo mantiene un pasivo contingente, de materialización incierta en tiempo y cuantía, por un litigio relacionado con unos derechos expropiatorios de una junta de compensación en la que participa mayoritariamente una de sus filiales, con un importe global de 2.077 miles de euros. No obstante, y de acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses del Grupo, es improbable que en sede judicial se dictamine una sentencia que ocasione perjuicio patrimonial significativo. El Grupo, de acuerdo a dicha información, no ha considerado necesario realizar ningún apunte contable en sus libros.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

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 Besós, S.A. a costas e intereses resolviendo la compraventa realizada. La parte demandada también solicitó al Juzgado una serie de medidas cautelares con el nombramiento de un administrador judicial en la compañía, lo que también fue admitido por el juez.

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 formulación de las presentes cuentas anuales. 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. Véase **Nota 9**

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.

Asimismo, la Sociedad ha interpuesto demandas contra terceros, por importe total de 14,9 millones de euros, que en caso de sentencia favorable a la Sociedad, supondría un efecto patrimonial positivo de 11,5 millones de euros, aproximadamente. Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad no ha registrado ingreso alguno por este concepto.

Como se puede apreciar, en la **Nota 3**, se muestran sociedades con situación patrimonial irregular. No obstante, para la mayoría de ellas existen préstamos participativos, acuerdos de socios para ampliaciones de capital, o plusvalías tácitas por existencias, que restituyen su situación patrimonial.

33. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por esta razón, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009**

34. ADQUISICIÓN INVERSA

Tal y como se explica en la **Nota 2.1**, con fecha 2 de septiembre de 2008, tuvo lugar la inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona la citada ampliación de capital aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 173.271.420 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha emisión se hizo por un valor unitario de 4,59164 euros de los que 1,20 euros fueron el valor unitario nominal de las acciones emitidas siendo el resto (3,39164009852 euros por acción) prima de emisión.

Esta ampliación de capital se realizó con base al valor razonable por acción de GRUPO INBESÒS y GRUPO NYESA, determinados por el experto independiente PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. designado por el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, valorando la GRUPO INBESÒS en 26.909 miles de euros y GRUPO NYESA en 663.000 miles de euros.

Consecuencia de dicha ampliación de capital los accionistas suscriptores de la ampliación, adquirieron el control del 96,10% de las acciones de INBESÒS, S.A.

De acuerdo con la **NIIF 3** de “*Combinaciones de Negocios*”, aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (INBESÒS, S.A.) que emite las acciones como la “*Sociedad Dominante*”, y la entidad no cotizada (NYESA GESTIÓN, S.L.U.) como la “*Sociedad Dependiente*”; la *dependiente legal* (NYESA GESTIÓN) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (INBESÒS, 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* (NYESA GESTIÓN, S.L.U.) 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* (INBESÒS, S.A.).

La fecha de toma de control en la operación fue el 1 de agosto de 2008, fecha en la 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 y fecha en la que se entiende que los accionistas mayoritarios adquieren el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de la dominante legal. Por lo tanto el coste de la combinación de negocios se determinó por el valor razonable de ambos grupos (NYESA e INBESÒS) en la fecha de la toma de control.

La Dirección estimó que el valor razonable de ambos grupos a 1 de agosto del 2008, era de 338.297 miles de euros para NYESA y de 7.207 miles de euros para INBESÒS.

La Dirección utilizó el método del Valor Patrimonial Neto después de Impuestos (NNAV). Este método es aceptado de forma general por los expertos en valoración de compañías



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

inmobiliarias, tanto desde un punto de vista teórico como práctico, ya que incorpora de una forma más eficaz la valoración de la principal fuente de valor de este tipo de empresas, los activos inmobiliarios que las mismas poseen dentro de sus carteras de inmuebles formando sus patrimonios, y que a su vez generan los ingresos que redundan en el resultado final de cada compañía.

En este sentido, para el cálculo del valor del Patrimonio Neto ajustados a 1 de agosto de 2008 del Grupo Nyesa y del Grupo Inbesós se tuvo en cuenta lo siguiente:

- El valor contable del Patrimonio Neto de cada uno de los sub-consolidados de sociedades (entiéndase por sub-consolidados los consolidados del Grupo Nyesa y los del Grupo Inbesós como si la operación de combinación de negocios no se hubiera producido) según sus estados de situación financieras a 1 de agosto de 2008.
- Las posibles plusvalías o minusvalías latentes existentes en las diferentes partidas de activo de inmovilizado y existencias, como diferencia entre los valores contables registrados en cada uno de los subgrupos consolidados a 1 de agosto de 2008 y los valores reflejados en la valoración realizada por el experto independiente SAVILLS, S.A. a 31 de diciembre de 2008 (puesto que a 1 de agosto no existía ninguna valoración de experto independiente se utilizó la valoración más próxima en el tiempo).
- Las plusvalías existentes, son netas de impuestos (30% de tipo impositivo por lo general) y de acuerdo con estructura fiscal de cada uno de los subgrupos, teniendo en cuenta en su caso las Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores.

Consecuencia de estos cálculos, se obtuvieron los indicados importes de valoración a 1 de agosto de 2008, siendo el de Grupo Nyesa de 338,3 millones de euros y el de Grupo Inbesós de 7,2 millones de euros.

Tomando ese valor razonable, se efectuó la estimación del número de participaciones que la sociedad dominante a efectos contables (esto es Nyesa Gestión, S.L.U.) tendría que ampliar teóricamente, para entregar a los accionistas que existían en Inbesós, S.A. antes la ampliación.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros
Valoración NYESA 01.08.08	338.297.261
Valoración INBESÒS 01.08.08	7.207.725
Total valoración ambas compañías 01.08.08	345.504.986
% accionistas previos ampliación de capital	3,900%
Valoración atribuible a los minoritarios	13.475.014
Número de participaciones Capital Social NYESA	19.106.680
Valor razonable de la participación	17,7
Valor nominal participación	1,0
Capital Social	775.420
Prima de Emisión	12.699.593
Fondos Propios a ampliar	13.475.014

La conciliación entre los valores de las plusvalías y minusvalías a 1 de agosto de 2008 y el valor razonable del antiguo Grupo Inbesòs es como sigue:

	Euros
(=) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/08	22.968.644
(+) Patrimonio Neto antiguo Grupo Inbesòs a 01/08/08	(13.567.658)
(-) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/08 imputables a Socios Externos	(2.193.261)
(=) Valor razonable antiguo Grupo Inbesòs a 01/08/08	7.207.725

Es importante destacar, que desde el 1 de enero del 2008 hasta la toma de control (1 de agosto del 2008), el Grupo INBESÒS había registrado unas pérdidas consolidadas de aproximadamente 11 millones de euros, que se registraron como "Reservas", pues se consideran a efectos de consolidación como no pertenecientes al Grupo.

Por otro lado, la Dirección estimó también, el valor de la participación de los accionistas que suscribieron la ampliación de capital (esto es el 96,10%), para compararlo con el valor teórico que tienen que entregar de instrumentos financieros de Nyesa Gestión, S.L.U., obteniendo los siguientes cálculos:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros
Total coste combinación de negocios accionista aportantes	13.475.014
Valoración INBESOS 01.08.08	7.207.725
% control tras la ampliación de capital	96,100%
% valor razonable atribuible al 96,100%	6.926.617
Exceso de coste	6.548.397

Este exceso de coste en los estados financieros consolidados fue registrado como un Fondo de Comercio, que al cierre del ejercicio 2008 fue deteriorado.

En los estados financieros correspondientes al ejercicio 2008, los activos y pasivos provenientes del Grupo INBESÒS fueron valorados a su valor razonable, tal y como establece la **NIIF 3**, registrando contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios” las siguientes plusvalías y minusvalías:

	Euros
Inmovilizado Material	5.815.633
Fondo de Comercio	2.129.445
Existencias	24.213.274
Provisiones corrientes	(9.189.707)
Total neto plusvalías y minusvalías 01.08.08	22.968.644
Intereses Minoritarios	2.193.261
Reservas	20.775.383
Total efecto en el Patrimonio Neto	22.968.644

El Fondo de Comercio surgido en esta operación (puesta a valor razonable de activos y pasivos) fue también deteriorado a 31 de diciembre de 2008.

Desglose de los importes y naturaleza de todos y cada uno de los apuntes contables registrados contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios”, con motivo del registro de la combinación de negocios fue como se detalla a continuación:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS	INTERESES MINORITARIOS
Saldo a 1 de enero de 2008 ajustado	19.106.680	4.662.057	493.440
I. Total Ingresos / (Gastos) reconocidos	0	0	0
II. Operaciones con socios y propietarios	161.196.740	(154.164.740)	3.080.017
Ampliación teórica de capital en Nyesa Gestión, S.L.	775.420	12.699.593	0
Eliminación inversión fondos propios teórica por coste combinación	(775.420)	(6.151.197)	0
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de G. Inbesos Soc. Dominante	0	20.775.383	0
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de G. Inbesos Minoritarios	0	0	2.193.261
Reclasificación para ajustar la cifra de Capital al realmente escriturado	161.196.740	(161.196.740)	0
Reclasificación Ganancias Acumuladas Ejerc. Ant. a Reservas G. Inbesós	0	(25.448.271)	0
Resto Prima Emisión y Reservas ejerc. Ant. G. Inbesós	0	5.156.492	0
Intereses Minoritarios existentes G. Inbesos previo a la combinación de negocios	0	0	1.206.864
Intereses Minoritarios generados hasta el cierre del ejercicio 2008	0	0	(320.108)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	4.462.633	(493.440)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	180.303.420	(145.040.050)	3.080.017

Importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes de la entidad adquirida, así como los importes en libros de cada una de las anteriores clases inmediatamente antes de la combinación, fue como sigue:

	VALOR LIBROS 31/07/2008	ASIGNACIÓN A	VALOR RAZONABLE 1/08/2008
ACTIVO			
Inmovilizado material	11.427.865	5.815.633	17.243.497
Fondo de Comercio	0	2.129.445	2.129.445
Existencias	119.003.044	24.213.274	143.216.318
Resto de Activo	43.430.082	0	43.430.082
TOTAL ACTIVO	173.860.992	32.158.351	206.019.343
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuido a tenedores de instrum.	(13.567.658)	20.775.383	7.207.725
Intereses Minoritarios	1.206.864	2.193.261	3.400.125
Provisiones corrientes	1.510.000	9.189.707	10.699.707
Resto de Pasivo	184.711.786	0	184.711.786
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	173.860.992	32.158.351	206.019.343

Los "Ingresos ordinarios" y el "Resultado de Ejercicio 2008" del Grupo resultantes de la combinación de negocios si la fecha de adquisición hubiera sido el comienzo del ejercicio 2008 (1 de enero de 2008) hubieran sido los siguientes:

	Euros
Ingresos Ordinarios (Importe Neto Cifra Negocios + Otros Ingresos)	189.372.676
Resultado del Ejercicio 2008 (Pérdidas)	(58.461.421)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 aprobadas, no se registró el “Pasivo por Impuesto Diferido” resultante de registrar a valor razonable los activos y pasivos de la “Dependiente económica” puesto que fueron compensados por los “Activos por Impuesto Diferido” surgidos de los créditos fiscales existentes y no registrados de las sociedades adquiridas a fecha de la toma de control, de acuerdo con lo que se indica en el **párrafo 44 de la NIIF número 3**. Reseñar que el efecto del registro de estos activos y pasivos por impuestos diferidos, sólo tiene efectos en el Estado de Situación Financiera al final del ejercicio 2008, no teniendo impacto alguno en el Patrimonio Neto del Grupo.

No obstante a lo comentado en los dos párrafos anteriores, y siguiendo la recomendación remitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en su requerimiento de información, la Dirección ha estimado conveniente y de acuerdo con la **NIC 8**, el reformular los estados financieros del 2008 registrando el activo y pasivo surgido de la combinación de negocios.

Durante el ejercicio 2009, se ha producido un deterioro de los activos incorporados por la “Dependiente Económica” a valor razonable, que ha supuesto un impacto en la cuenta de pérdidas de consolidada del Grupo de 6.641 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2009 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada en el ejercicio anterior son como sigue:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(808.818)	
Activos por impuestos diferidos	(2.114.867)	
Existencias	(6.240.740)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2009		(6.641.477)
Intereses minoritarios		(408.081)
Otros pasivos financieros		(2.114.867)
Total registros de la Combinación de Negocios	(9.164.425)	(9.164.425)

De acuerdo con la **NIIF 3**, el capital social de la sociedad resultante tras la combinación de negocios, será el capital social de la dominante legal (esto es Inbesòs, S.A.), por lo que se procede a cargar contra “Reservas” el importe suficiente para llegar a dicho capital social que es de 180.303.420 euros.

35. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

A 31 de diciembre de 2009 la cotización del título se sitúa en 2,81 euros, lo que ha supuesto una pérdida de valor de aproximadamente un 29% interanual. (2,55 euros en 2008, con una pérdida del 81% interanual).

El volumen de acciones negociadas durante el ejercicio 2009 ha sido de 1.594 miles de acciones (766 miles en 2008).

En cumplimiento con la Ley 26/2003, de 17 de julio para sociedades anónimas cotizadas, se ha procedido a la elaboración y publicación en la página web de la Sociedad del informe

GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS). Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

anual de gobierno corporativo y se han puesto a disposición de los accionistas e inversores los instrumentos de información requeridos.

36. RIESGOS DEL NEGOCIO

Riesgos que se derivan de los instrumentos financieros.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La política del Grupo consiste en financiar sus proyectos recurriendo a financiación bancaria empleando fundamentalmente tipos variables.

Desde comienzos del ejercicio 2009, al contrario de lo ocurrido en 2008, la evolución de los tipos de interés al que se referencia la deuda del Grupo (Euribor 3M o Euribor 1A fundamentalmente) han evolucionado muy positivamente hacia los intereses del Grupo, puesto que se han producido importantes disminuciones de los mismos, conllevando un menor coste financiero de la deuda. La previsión del Grupo es que los tipos se mantengan estables entorno a los valores actuales, durante al menos un plazo de dos años.

Dado que una parte importante de dicha deuda se amortiza o se subroga por terceros a medio plazo, la correspondiente al negocio residencial, la exposición a este riesgo es transitoria y suele durar durante el periodo de construcción de la promoción. No obstante, dado el crecimiento del Grupo en el sector hotelero, donde se necesita un grado de apalancamiento financiero a plazos superiores, el Grupo tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente swaps, que en la actualidad suponen un ratio de cobertura respecto la deuda financiera neta atribuible a su grupo consolidado del 22%, siendo muy similar a la de los ejercicios anteriores (25% en 2008).

A continuación mostramos un análisis de la sensibilidad ante la variación de los tipos de interés o de los "spreads", tomando como base el endeudamiento del Grupo a 31 de diciembre del 2009 y 2008 que es la siguiente:

Incremento / (Disminución) del Coste Financiero	Miles de Euros			
	(+) / (-) 50 p.b.	(+) / (-) 75 p.b.	(+) / (-) 100 p.b.	(+) / (-) 200 p.b.
Ejercicio 2009	2.371	3.556	4.741	9.483
Ejercicio 2008	2.781	4.172	5.562	11.125

p.b. puntos básicos

Riesgo de tipo de cambio.

Como resultado de la inversión realizada en Costa Rica, el estado de situación financiera del Grupo está expuesto a las fluctuaciones del tipo de cambio del dólar frente al euro. No obstante, el Grupo ha buscado mitigar este riesgo mediante la contratación de productos financieros de cobertura de tipo de cambio, aunque a la fecha actual está expuesto a dicho riesgo.

Riesgo de crédito

Con relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria residencial, dado que no se transmite el título de propiedad hasta que no se percibe la totalidad de la deuda y teniendo



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

en cuenta los valores de tasación, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 no existen quebrantos por el riesgo de crédito derivados de esta actividad.

Respecto a la venta de suelo o inversiones inmobiliarias, lo habitual es conceder a los clientes determinados aplazamientos que siempre cuentan con avales de entidades financieras.

En lo que respecta los activos en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante, y prácticamente todos los contratos contemplan el pago por anticipado de las rentas.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Los importes se reflejan en el estado de situación financiera netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, salvo los indicados en la Memoria, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

Riesgo de liquidez

Recurrir a financiación bancaria supone el riesgo de una posible concentración de vencimientos de deuda que no necesariamente coincidan con la generación de flujos de efectivo por el desarrollo de las operaciones del tráfico ordinario de la sociedad. Concretamente este es el riesgo más importante en estos momentos tanto en el sector inmobiliario como en el resto de los sectores.

Por ello y para mitigar este riesgo, el Grupo, tal y como hemos comentado en la **Nota 13** de esta Memoria, inició en el tercer trimestre del 2008, un proceso de reestructuración de la totalidad de su deuda. A fecha actual, se ha refinanciado prácticamente el total de la deuda, salvo las operaciones con 4 entidades financieras. La Dirección estima que en función de cómo evolucionen los negocios del Grupo, y la búsqueda de otras fórmulas de financiación (emisión de bonos, equity line,...) finalizará de forma exitosa el proceso de refinanciación con todas las entidades financieras involucradas.

Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo

La actividad del Grupo se centra principalmente en la gestión y desarrollo urbanístico de suelo, promoción inmobiliaria y patrimonio, mediante la diversificación en el sector hotelero, de oficinas y de residencias de tercera edad, centros comerciales, industriales y logísticos.

En el desarrollo de dicha actividad, los principales riesgos en los que incurre se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Riesgos estratégicos: derivados de la estratégica política del Grupo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESOS, S.A.)

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

- Riesgos operativos: son los propios de los negocios desarrollados por el Grupo y que podrían resumirse en riesgos de daños, riesgos de subcontratación, riesgo de reclamaciones y riesgo de responsabilidad subsidiaria.
- Riesgos patrimoniales: consecuencia de la eventual destrucción o reducción del Patrimonio del Grupo como consecuencia del acaecimiento de siniestros constructivos.
- Riesgos financieros: ocasionados como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés o de cambio.

Riesgos Estratégicos

La Dirección del Grupo es responsable de la definición de la estrategia del Grupo, estableciendo los distintos objetivos a alcanzar, revisando periódicamente las desviaciones en los distintos niveles de responsabilidad y tomando las medidas oportunas.

Riesgos Operativos

a. Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados total o parcialmente, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, éstos afectarían directamente en la inversión realizada en el activo afectado, así como en los ingresos previstos en relación con el mismo. Además, el Grupo podría ser declarado responsable de la reparación de los daños causados por riesgos no asegurados total o parcialmente.

b. Riesgo de subcontratación

El Grupo subcontrata la construcción y comercialización de sus promociones. Si bien el Grupo selecciona empresas y profesionales de reconocido prestigio que aseguran el cumplimiento de los estándares de calidad fijados como objetivo del Grupo, existe el riesgo de que se produzcan problemas en estas subcontrataciones que pueden obligar a aportar recursos adicionales por parte del grupo.

Por otro lado, según contempla la legislación laboral vigente, el Grupo es responsable solidario de las obligaciones legales en materia de seguridad e higiene en el trabajo, del impago del salario o del impago de las correspondientes cuotas de la Seguridad Social.

c. Riesgo de reclamaciones

Las promociones de viviendas realizadas por Grupo se desarrollan normalmente mediante la contratación de un presupuesto "llave en mano" realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra, son en principio asumidos por la empresa constructora o bien por la dirección facultativa.

d. Riesgo de responsabilidad subsidiaria

El incumplimiento de la normativa vigente por parte de los subcontratistas e industriales contratados por Grupo puede llegar a repercutir finalmente en la sociedad que desarrolle el proyecto con base en la responsabilidad subsidiaria existente. Para



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÓS, S.A.)
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

minimizar el riesgo derivado de esta responsabilidad, se realiza un control exhaustivo del cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas subcontratadas.

Riesgos Patrimoniales

Este riesgo se previene mediante la aplicación de unos rigurosos procedimientos de control interno que detectan, evalúan y cuantifican los riesgos a los que está sometido el patrimonio empresarial para garantizar su cobertura mediante la contratación de los oportunos contratos de seguro.

Riesgos Financieros

La prevención de estos riesgos se realiza mediante sistemas de control interno que procuran ajustar la deuda a una estructura de financiación adecuada y contratar productos de cobertura.

Consecuencia de las situación de deterioro del valor de los activos y de la delicada situación financiera global, existen clientes con los que el Grupo tiene firmados contratos privados de compraventa de vivienda que se niegan a perfeccionar ante notario, con lo que no se produce la transmisión del propiedad. Además algunos de ellos intentan reclamar las cantidades que previamente entregaron y que en un alto porcentaje están garantizadas mediante avales bancarios.



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

INDICE

- 1. Introducción**
- 2. Resumen del año. Hitos principales**
- 3. Evolución de las principales cifras del Estado de Resultado Global funcional**
- 4. Estado de situación financiera**
- 5. Gestión de riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura**
- 6. Recursos Humanos**
- 7. Tendencias para el año 2009**
- 8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio**
- 9. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores**

1. Introducción

Durante el ejercicio 2008 la economía mundial experimentó un significativo deterioro de su escenario económico como causa de la crisis financiera y del proceso de des-apalancamiento del sector privado. Esta situación se ha agravado todavía más en durante el ejercicio 2009. En este contexto las políticas de los bancos centrales aunque han evitado los peores escenarios de colapso total del sistema, no han sido suficientes. A pesar de que las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios se han reducido, persiste la elevada incertidumbre respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional e incluso de la solvencia de determinados países.

El deterioro de los indicadores de empleo durante el ejercicio 2009 y primeros del 2010, es especialmente preocupante con efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas.

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda de su historia. La expansión inmobiliaria que ha registrado España durante los últimos años se ha caracterizado por subidas de precios de la vivienda de casi un 20%. La inversión en vivienda ha crecido intensamente, no sólo por su demanda como bien de consumo fundamental de los hogares, sino también como activo de inversión. El parque de vivienda disponible ha aumentado rápidamente, quizás por encima de los determinados fundamentales de la oferta, como pueda ser por ejemplo el crecimiento de la población.

2. Resumen del año



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

El actual contexto económico internacional y nacional de falta de recursos crediticios y destrucción de empleo, unido a las expectativas de recortes en los precios de la vivienda, ha creado una incertidumbre a los potenciales clientes del sector en el que el Grupo desarrolla su actividad.

El Grupo culminó a finales del ejercicio 2008, la operación corporativa de aportación de capital que se había iniciado a finales del ejercicio anterior.

Por otro lado, tras la culminación de la citada operación corporativa, el Grupo se inició un proceso de integración de los negocios de ambos grupos preexistentes, con el objetivo de desarrollar un plan de actuación que le permitiera afrontar con garantías la nueva situación económica existente. Las acciones propuestas en dicho plan fueron las siguientes:

- Eliminar de los negocios no rentables o no estratégicos para el Grupo. Esta actuación principalmente ha sido dirigida a las sociedades relacionadas con la gestión de campos de golf.
- Reducción y contención de gastos y costes. Las principales acciones en esta línea se han producido en cuanto a la adecuación del capital humano a la nueva estructura del Grupo. Por ello, a finales del ejercicio 2008, se realizó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a 29 personas.
- Reducción del endeudamiento del Grupo a través de la realización de desinversiones de activos no estratégicos. Aunque las principales desinversiones de activos a entidades financieras (o sociedades vinculadas a las mismas) se realizaron en el ejercicio 2008, durante el ejercicio 2009 se han realizado operaciones con dichas entidades por un valor de facturación de aproximadamente 69 millones de euros.
- Reestructuración a largo plazo de la deuda. El Grupo a finales del 2008 comenzó un proceso de reestructuración de la deuda, con el objetivo de conseguir un equilibrio y estabilidad financieros que le permitieran afrontar el actual entorno de incertidumbre de la economía.

Los ingresos de la explotación del Grupo han disminuido un 54% con respecto al ejercicio 2008, especialmente por las desinversiones realizadas en 2008 a sociedades vinculadas a entidades financieras.

El Grupo aunque si posee autocartera (inferior al 0,02% de su capital social), no ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. Evolución de las principales cifras de el Estado de Resultados Global funcional



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESOS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

(cifras en millones de euros)	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008	Variación	% variación
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	85	187	(102)	-54%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(29)	1	(30)	-2072%
RESULTADO FINANCIERO	(33)	(41)	9	21%
OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(19)	(16)	(3)	-17%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(80)	(48)	(32)	-68%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(81)	(48)	(34)	-71%
Resultado atribuible a los minoritarios	(1)	(0)	(1)	-406%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(80)	(47)	(33)	-70%

- El Importe Neto de la Cifra de Negocios ha sido de 85 millones de euros lo que supone una disminución con respecto al ejercicio 2008 de 102 millones de euros, especialmente por las desinversiones realizadas en 2008 a sociedades vinculadas a entidades financieras.
- En un contexto general, el año 2009 ha sufrido un impacto muy negativo en las preventas de inmobiliarias, es decir, en la firma de compromisos de venta con los clientes, si bien es cierto, que durante los últimos meses del ejercicio 2009, se ha percibido un aumento en la visitas por parte de potenciales clientes interesados en comprar.
- Decremento significativo del Resultado de Explotación con respecto al año pasado, que va asociado principalmente al menor margen en las ventas realizadas. A continuación mostramos un cuadro comparativo del desglose de los resultados de la explotación del periodo actual junto con el período anterior:

(cifras en millones de euros)	Ejercicio 2009	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2008	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	84	100%	186	100%	(102)	-55%
Otros ingresos	1	1%	1	0%	0	39%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	85	101%	187	100%	(102)	54%
Aprovisionamientos	(79)	-94%	(122)	-66%	43	36%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(10)	-12%	(6)	-3%	(4)	-76%
Gastos de personal	(5)	-6%	(9)	-5%	5	51%
Dotación a la amortización	(1)	-2%	(2)	-1%	0	7%
Otros gastos	(15)	-18%	(38)	-21%	23	-61%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(4)	-5%	(9)	-5%	4	-50%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(114)	-135%	(186)	-100%	72	39%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(29)	-34%	1	1%	(30)	2072%

I.N.C.N.: Importe Neto de la Cifra de Negocios

- El resultado financiero por el contrario, ha sufrido una mejora de un 21%, principalmente provocada por la reducción tanto del volumen de endeudamiento del Grupo por las ya comentadas desinversiones de activos, así como también por la disminución de los tipos de interés a comienzos del ejercicio 2009.
- El resultado neto normalizado disminuyó un 70% hasta registrar unas “Pérdidas atribuibles a Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de la Dominante” de 80 millones de euros, debido principalmente al menor margen de ventas de las operaciones realizadas en el ejercicio 2009.

4. Estado de situación financiera



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

El Estado de Situación Financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2009 refleja el impacto de los principales eventos del período tal y como se explica a continuación.

En el pasivo el patrimonio neto han sufrido una fuerte disminución consecuencia fundamentalmente del resultado negativo del Grupo durante el ejercicio 2009

La deuda financiera con entidades de crédito asciende a 502 millones de euros, suponiendo una disminución de 53,8 millones de euros con respecto a la registrada al cierre del ejercicio anterior.

Por su parte, también se ha producido una disminución relevante en el epígrafe de existencias (73,7 millones de euros) por las desinversiones realizadas en el ejercicio 2009 y en el epígrafes de activos y pasivos financieros.

No se han producido inversiones relevantes en activos no corrientes.

5. Gestión de riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura

El Grupo Inbesòs utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

Con el objetivo de eliminar las incertidumbres generadas por las oscilaciones de los tipos de interés sobre la financiación bancaria del Grupo, el Grupo ha realizado determinadas operaciones de cobertura. La política empleada busca minimizar el riesgo mediante el intercambio del tipo de interés variable (referenciado al euríbor) de dicha financiación por un tipo fijo (Interest Rate Swap) o por un tipo variable dentro de un rango (Collars).

El porcentaje cubierto al cierre del ejercicio 2009 sobre la deuda financiera total con entidades de crédito es de un 22%.

6. Recursos Humanos

El equipo de Grupo Inbesós, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo.

	Número de personas					
	2009			2008		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	2	9	11	-	15	15
Responsable de departamento	1	4	5	7	3	10
Técnicos	29	28	57	36	35	71
Oficiales	6	1	7	35	18	53
Auxiliares	11	7	18	9	-	9
Total	49	49	98	87	71	158

7. Tendencias para el año 2010



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

El Grupo a cierre del ejercicio 2009, tiene muy avanzadas las negociaciones en el objetivo de alcanzar un acuerdo de refinanciación a largo plazo de su deuda financiera. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho proceso todavía no se ha cerrado, sin embargo se espera su conclusión antes de la finalización del cierre del primer semestre del ejercicio 2010.

La citada refinanciación, proporcionará al Grupo, un equilibrio y estabilidad financieros de cara a afrontar la difícil situación económica del entorno global.

Por otro, lado el Grupo está estudiando otras vías de financiación, bien pueda ser corporativa (emisión de bonos, equity line,...) o bien a través de financiación directa de un proyecto internacional.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, es complicado el realizar proyecciones y estimaciones acerca de la demanda futura de viviendas y de la mejora en las concesiones crediticias otorgadas por las entidades financieras a los futuros compradores de vivienda, pero todo parece hacernos pensar que al menos quedan dos años de difícil situación del sector.

8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio

De acuerdo con la coyuntura económica y financiera ya comentada en el punto 1 del presente informe de gestión, el Grupo inició a finales del tercer trimestre del 2008 las negociaciones con entidades financieras a fin de reducir las tensiones que de otra forma pudieran derivarse por el vencimiento de las operaciones de endeudamiento.

Por otro lado, durante el ejercicio 2009 no ha sido posible entregar parte de las viviendas pre-ventas en un alto porcentaje en ejercicios anteriores, por la negativa por parte de los clientes a la transmisión de las mismas.

Puede ser posible, que dada la tendencia del mercado inmobiliario, la cartera activos del Grupo puedan sufrir pérdidas de valor, aunque no se espera sean significativas (puesto que ya fueron deterioradas en los ejercicios 2008 y 2009), debidas al estancamiento e incluso reducción de los precios de la vivienda.

9. Informe artículo 116 bis de la Ley de Mercado de Valores

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores:

- a) El capital social de la sociedad es de ciento ochenta millones trescientos tres mil cuatrocientos veinte euros (180.303.420 euros) dividido en 150.252.850 acciones ordinarias de uno euro y veinte céntimos de euro (1,20 euros) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 180.303.420, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

- b) De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente.
- c) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social a fecha 31 de diciembre del 2009 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Accionistas	Número de derechos de voto directos	% derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (1)	% derechos de voto indirectos (1)	Número de derechos de voto total	% sobre el total de los derechos de voto
D. José Luis Bartibas Larragay	17.841.197	11,87%	1.769.945	1,18%	19.611.142	13,05%
Dª Gloria Herrero Longás	-	0,00%	15.515.391	10,33%	15.515.391	10,33%
D. José Luis Bartibas Herrero	17.714.155	11,79%	17.030.009	11,33%	34.744.164	23,12%
D. Carlos Bartibas Herrero	17.841.198	11,87%	16.867.213	11,23%	34.708.411	23,10%
D. Roberto Bartibas Herrero	17.841.198	11,87%	16.865.774	11,22%	34.706.972	23,10%
	71.237.748	47,41%	68.048.331	45,29%	139.286.079	92,70%

(1) A través de las sociedades Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.

- d) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto de las acciones. No obstante se deja constancia que en virtud del acuerdo emitido por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su reunión del día 17 de octubre, se acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componían el capital social de Inbesòs, S.A. pertenecientes directamente a los accionistas D. José Luis Bartibas Larragay, D. José Luis Bartibas Herrero, D. Carlos Bartibas Herrero, D. Roberto Bartibas Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.
- e) No existen acuerdos parasociales.
- f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en el artículo 40 de los Estatutos Sociales y en el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.
- g) Don José Luis Bartibás Herrero (Presidente), Don Juan Manuel Vallejo Montero (Vicepresidente) y Don José Alberto Cabello Gimeno (Consejero Delegado) tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley y Estatutos.
- h) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se acordó la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L.U., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Como resultado de esta ampliación los nuevos accionistas de Inbesòs, S.A., quedaron obligados en virtud la Ley 6/2007 de 12 de abril, de reforma de la ley 24/1988 de 28 de julio del Mercado de Valores, para la modificación del Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición y de las Transparencia de los Emisores, a realizar una Oferta Pública de Acciones (OPA) que en la actualidad está pendiente de liquidación.
- i) No existen acuerdos entre la Sociedad y sus actuales Consejeros que dispongan indemnizaciones de ningún tipo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes INBESÓS, S.A.)
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

Sí existen sin embargo acuerdos con algunos directivos y ex-directivos del Grupo en los que se prevén indemnizaciones por despido improcedente o ante posibles cambios de control del Grupo. La totalidad de las posibles indemnizaciones correspondientes a los contratos mencionados, ha sido provisionada al cierre del ejercicio 2009.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
Formulación de cuentas anuales consolidadas

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 1 de julio de 2010, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a reformular las Cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus sociedades dependientes, y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 98 ambas inclusive.

FIRMANTES:

D. José Luis Bartibas Larragay
Consejero

D. José Luis Bartibas Herrero
Presidente

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Vicepresidente

D. Alberto Cabello Gimeno
Consejero Delegado

D. Jesús Acín Boned
Consejero

D. Victor Gálvez Marqueta
Consejero

D. Alejandro Rátés Brufau
Consejero

D. Carlos Pinedo Torres
Consejero

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-08074320

Denominación social: INBESOS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
01/08/2008	180.303.420,00	150.252.850	150.252.850

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	67.831.595	0	45,145
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	17.841.198	16.867.213	23,100
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	17.841.198	16.865.774	23,099
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	0	15.515.391	10,326

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	355.311	0,236
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	16.511.902	10,989
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	353.872	0,236
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	16.511.902	10,989
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	EL TAJADERÓN, S.L.	11.982.755	7,975
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	3.532.636	2,351

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	17.714.155	17.030.009	23,124
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	4.840	0	0,003
DON JESÚS ACÍN BONED	10	0	0,000
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	17.841.197	1.769.945	13,052

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOSE LUIS BARTIBAS	INVERSIÓN EN ACTIVOS	16.674.898	11,098

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
HERRERO	URBANOS, S.L.		
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	355.311	0,236
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	EL TAJADERÓN, S.L.	1.337.811	0,890
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	432.134	0,288

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	36,179
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Familiar

Breve descripción :

D. Jose Luis Bartibás Larragay, el cual ostenta una participación significativa en la Sociedad, es padre de los también accionistas significativos D. Jose Luis Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero y D. Roberto Bartibás Herrero.

A su vez, D. Jose Luis Bartibás Larragay es esposo de la accionista indirecta (con cuota significativa) Dña. Gloria Herrero Longás.

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

D. Jose Luis Bartibás Larragay y D. Jose Luis Bartibás Herrero son administradores solidarios de la accionista persona jurídica EL TAJADERÓN, S.L.

D. Jose Luis Bartibás Herrero es administrador único de la accionista persona jurídica INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.

Nombre o denominación social relacionados

DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

SI

% de capital social afectado :

96.1

Breve descripción del concierto :

La sociedad INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L. está participada en un 72,15% por D. Jose Luis Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero y D. Carlos Bartibás Herrero.

Asimismo, EL TAJADERÓN, S.L. está directamente controlada por Dña. Gloria Herrero Longás al tener el 83,3 % de su capital social.

Mediante comunicación remitida a la CNMV el 17 de marzo de 2009, se puso de manifiesto la existencia de una acción concertada de tipo tácito o de hecho al adquirir los comunicantes una participación superior al 90% del capital de INBESOS, S.A. Dicha concertación no tiene contenido jurídico u obligatorio para los comunicantes ni está formalizada en contrato alguno verbal o escrito.

Intervinientes acción concertada
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.
EL TAJADERÓN, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.
Observaciones
Ver punto A.6. relativo a la Acción Concertada

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	29.311	0,019

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	29.311
Total	29.311

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

En la Junta General de Accionistas de la sociedad celebrada el 31 de julio de 2009 se adoptaron los siguientes acuerdos a este respecto:

a) Autorizar a la sociedad para que pueda proceder hasta el máximo legal a la adquisición derivativa de acciones propias en las siguientes condiciones.

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por "Inbesòs, S.A." o indirectamente a través de sus sociedades filiales.
- Las adquisiciones se efectuarán mediante operaciones de compraventa.
- Las operaciones de adquisición se verificarán a precio bursátil.
- La duración de la presente autorización se establece por el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha.

b) Dejar sin efecto la autorización concedida para la adquisición derivativa de acciones propias, acordada en la última Junta General Ordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 30 de mayo de 2.008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto
<p>Restricciones legales. De conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas y el Art. 9.4. de los Estatutos Sociales de la Compañía, los derechos de voto de las acciones propias o de la sociedad dominante quedaran en suspenso mientras no sean enajenadas o amortizadas.</p> <p>Restricciones estatutarias No existen limitaciones estatutarias del derecho de voto de las acciones ordinarias de la sociedad, pudiendo los titulares de las mismas ejercitar dicho derecho a razón de un voto por cada una de las acciones que se posean.</p> <p>Restricción temporal</p>

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

El Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su reunión del día 17 de octubre de 2008, acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componen el capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. pertenecientes directamente a los accionistas D. Jose Luis Bartibás Larragay, D. Jose Luis Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero, D. Roberto Bartibás Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L. (porcentaje reducido al 92,70% a fecha 31 de diciembre de 2009) de conformidad con lo establecido en los artículos 60 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, y 27 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio.

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	--	PRESIDENTE	01/08/2008	01/08/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	--	VICEPRESIDENTE EJECUTIVO	31/08/2009	31/08/2009	COOPTACIÓN
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	--	CONSEJERO DELEGADO	01/08/2008	01/08/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALEJANDRO RATÉS BRUFAU	--	CONSEJERO	31/07/2009	31/07/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON GUILLERMO SANTOS LLOMBART	--	CONSEJERO	01/08/2008	01/08/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JESÚS ACÍN BONED	--	CONSEJERO	31/07/2009	31/07/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	--	CONSEJERO	01/08/2008	01/08/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	--	CONSEJERO	31/07/2009	31/07/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	8
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON LUIS ROMERO COLAS	OTRO CONSEJERO EXTERNO	31/08/2009

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	Presidente Ejecutivo
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Vice Presidente Ejecutivo
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	3
% total del consejo	37,500

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	--	JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY

Número total de consejeros dominicales	1
% total del Consejo	12,500

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON ALEJANDRO RATÉS BRUFAU

Perfil
Pendiente

Nombre o denominación del consejero
DON GUILLERMO SANTOS LLOMBART

Perfil
Pendiente

Nombre o denominación del consejero

DON JESÚS ACÍN BONED

Perfil

Pendiente

Nombre o denominación del consejero

DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA

Perfil

Pendiente

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	50,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON LUIS ROMERO COLAS

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON ALBERTO CABELLO GIMENO

Breve descripción

CONSEJERO DELEGADO. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las indelegables.

Nombre o denominación social consejero

DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO

Breve descripción

PRESIDENTE EJECUTIVO. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las indelegables.

Nombre o denominación social consejero

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO

Breve descripción

VICE-PRESIDENTE EJECUTIVO. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las indelegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ABOUT GOLF S.L.	Representante del Administrador INBESOS
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	GRUPO NIESA 21 S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	PRESIDENTE CONSEJO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INBESOS OCIO S.L.	Representante del Administrador INBESOS
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIONES ZOARBA SICAV SA	CONSEJERO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	KYESA GESTIO INMOBILIARIA. S.L.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES. S.A.	CONSEJERO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NALCAR 2002. S.L.	Representante del Administrador INBESOS

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. S.L.U.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA COSTA S.L.U.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA EXPANSIÓN. S.L.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN. S.L.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	CONSEJERO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS GENERALES. S.L.U.	Representante del Admin.NYESA GESTIÓN
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Representante del Admin.NYESA SER.GRALES
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	VILALBA GOLF S.L.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	ABOUT GOLF S.L.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	ASESORES ENERGÉTICOS S.L.	Representante del Admin.INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	CONSTRUCTORA INBESOS S.A.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GEONA PLUS. S.L.U.	Representante del

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
		Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GESTORA INMOBILIARIA BESOS. S.A.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	INBESOS -BOUWFONDS S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	INBESOS OCIO S.L.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NALCAR 2002. S.L.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NYESA GESTIÓN. S.L.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NYESA SERVICIOS GENERALES. S.L.U.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS. S.A.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	RAURICH CONDAL S.L.	CONSEJERO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.A.	Representante del Administrador INBESOS
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	VILALBA GOLF S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	ABOUT GOLF S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	CONSTRUCTORA INBESOS S.A.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	GEONA PLUS. S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	GESTORA INMOBILIARIA BESOS. S.A.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	CONSEJERO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	INBESOS OCIO S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	KYESA GESTIO INMOBILIARIA. S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NALCAR 2002. S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYESA COSTA RICA. S.L.U.	APODERADO

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA COSTA S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA EXPANSIÓN. S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA GENERICA S.L.	ADMINISTRADOR
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA GESTIÓN. S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA GOLF. S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA INFANTES. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA MELIA ZARAGOZA S.L.	CONSEJERO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA PROYECTOS URBANOS S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA SERVICIOS GENERALES. S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS. S.A.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.A.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	SANTIPOCE DEL ESTE. S.R.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL. S.A.	PRESIDENTE CONSEJO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	VILALBA GOLF S.L.	APODERADO
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	YACURA INVEST SICAV. S.A.	CONSEJERO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	26
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	26
--------------	-----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	838
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	838
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	10	838
Externos Dominicales	3	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	13	0
Total	26	838

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	864
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON ALBERTO SANCHO CARBÓ	DIRECTOR GENERAL
DON CARLOS PINEDO TORRES	DIRECTOR DE OPERACIONES
DON ALBERTO RUIZ RAMÓN	DIRECTOR CORPORATIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	330
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	1
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>A continuación se reproducen los Art. 27 y 28 del Reglamento del Consejo de Administración:</p> <p>Artículo 27. Retribución de los Consejeros</p> <p>1. El Consejero tendrá derecho a percibir una retribución de la Sociedad que consistirá en una asignación anual fija y en dietas de asistencia.</p> <p>2. El importe conjunto de dichas retribuciones será fijado por la Junta General. Dicho importe se mantendrá entretanto no sea modificado por un nuevo acuerdo de la Junta General.</p> <p>La fijación de la cantidad exacta a abonar dentro de aquel límite y su distribución entre los distintos Consejeros por razón de su cargo en él y en sus distintas comisiones corresponde al Consejo de Administración.</p> <p>El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea moderada atendiendo a las circunstancias del mercado y que se adecue a dichas circunstancias. Si el Consejo entendiera que en un determinado ejercicio resulta una retribución que no responde a dicho criterio de moderación, acordará la renuncia a percibir los importes que considere en exceso, renuncia que se someterá a la Junta General que haya de decidir sobre la retribución</p> <p>3. La retribución de cada Consejero será transparente. Con esta finalidad, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones redactará una información anual sobre la política de retribución de los Consejeros que incluirá, de manera individualizada, el importe de la retribución percibida durante el ejercicio por cada uno de los Consejeros.</p> <p>Esta información, una vez aprobada por el Consejo, se incluirá en la memoria anual de la Sociedad y en el informe anual de gobierno corporativo.</p> <p>Artículo 28. Retribución del Consejero Ejecutivo</p> <p>1. Los Consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del Consejero o de la Sociedad; c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos; y d) una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable al Consejero. <p>2. Los Consejeros ejecutivos podrán asimismo ser beneficiarios de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, o de instrumentos vinculados a su cotización.</p> <p>La aplicación de tales sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General, conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución</p> <p>Así mismo, el Artículo 54 de los Estatutos Sociales indica a este respecto:</p> <p>Artículo 54. Retribución de los Consejeros</p> <p>1. Los Consejeros, en su condición de miembros del Consejo de Administración, tendrán derecho a percibir una retribución de la Sociedad que consistirá en una cantidad anual fija y en dietas de asistencia.</p>

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

El importe conjunto de las retribuciones anteriores será fijado por la Junta General. Dicho importe se mantendrá entretanto no sea modificado por un nuevo acuerdo de la Junta General. La fijación de la cantidad exacta a abonar dentro de aquel límite y su distribución entre los distintos Consejeros por razón de su cargo en él y en sus distintas comisiones corresponde al Consejo de Administración.

2. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (i) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (ii) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del Consejero o de la Sociedad; (iii) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos; y (iv) una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable al Consejero.

La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la Sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los Consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está a llamado a desempeñar el Consejero.

Las retribuciones establecidas de acuerdo con lo previsto en este apartado deberán ser sometidas en cada ejercicio a la ratificación de la Junta General.

3. Los Consejeros [ejecutivos] podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

4. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus Consejeros.

5. Las retribuciones de los Consejeros externos y de los Consejeros ejecutivos, en este último caso en la parte que corresponda a su cargo de Consejero al margen de su función ejecutiva, se consignarán en la Memoria de manera individualizada para cada Consejero. Las correspondientes a los Consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas.

6. El Consejo de Administración aprobará anualmente un informe sobre la política de retribuciones en el que expondrán los criterios y fundamentos para determinar las remuneraciones de los Consejeros correspondientes al ejercicio en curso y, en su caso, a ejercicios futuros, que será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General ordinaria. El contenido del informe se regulará en el Reglamento del Consejo, de acuerdo con las normas de gobierno corporativo asumidas por la Sociedad.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y	SI
--	----

sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	
Conceptos retributivos de carácter variable	NO
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
No se somete a votación, pero si se pone a disposición de la Junta General tal y como se recoge en el Art. 54.6 de los Estatutos Sociales:
6. El Consejo de Administración aprobará anualmente un informe sobre la política de retribuciones en el que expondrán los criterios y fundamentos para determinar las remuneraciones de los Consejeros correspondientes al ejercicio en curso y, en su caso, a ejercicios futuros, que será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General ordinaria. El contenido del informe se regulará en el Reglamento del Consejo, de acuerdo con las normas de gobierno corporativo asumidas por la Sociedad.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:
<ul style="list-style-type: none"> a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo; b) formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración. Igualmente, formulará, con los mismos criterios anteriormente citados, las propuestas de nombramiento de cargos en el Consejo y sus comisiones. c) verificar anualmente la calificación de cada Consejero (como ejecutivo, dominical, independiente u otra) al objeto de su confirmación o revisión ante la Junta General ordinaria y en el informe anual de gobierno corporativo. d) informar, con carácter previo a su sometimiento al Consejo, las propuestas de nombramiento o cese del Secretario del Consejo. e) informar los nombramientos y ceses de integrantes de la alta dirección. f) proponer al Consejo: <ul style="list-style-type: none"> (i) la política retributiva de los Consejeros y el correspondiente informe, en los términos del artículo 27 del presente Reglamento. (ii) la política retributiva de los miembros de la alta dirección. (iii) la retribución individual de los Consejeros. (iv) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y, en su caso, de los externos, por el desempeño de funciones distintas a las de mero Consejero y demás condiciones de sus contratos. (v) las condiciones básicas de los contratos y la retribución de los miembros de la alta dirección.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>g) velar por la observancia de la política retributiva de los Consejeros y miembros de la alta dirección establecida por la Sociedad.</p> <p>h) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.</p> <p>i) velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la memoria anual y en el informe anual de gobierno corporativo de información acerca de las remuneraciones de los consejeros y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.</p> <p>j) velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.</p> <p>k) examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.</p> <p>l) evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.</p> <p>m) informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.</p> <p>n) y las restantes específicamente previstas en este Reglamento.</p>

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
---	--

Identidad de los consultores externos
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	EL TAJADERÓN, S.L.	ADMINISTRADOR

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

DON CARLOS BARTIBAS HERRERO

Descripción relación

Hermanos

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO
Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO
Descripción relación
Hermanos

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO
Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS
Descripción relación
Hijo-madre

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY
Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO
Descripción relación
Padre-hijo

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY
Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO
Descripción relación
Padre-hijo

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY
Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS
Descripción relación
Cónyuge

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

NOMBRAMIENTO

A continuación se reproduce el Art. 19 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 19. Nombramiento de Consejeros

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en los Estatutos y en la Ley de Sociedades Anónimas.
2. Las propuestas de nombramientos de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

REELECCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 20 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 20. Reelección de Consejeros

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los Consejeros propuestos durante el mandato precedente.

EVALUACIÓN

A continuación se reproduce un extracto del Art. 16 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 16. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:

- evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;
- velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.
- examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.
- evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.
- informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.

REMOCIÓN

A continuación se reproduce el Art. 22 del Reglamento del Consejo en el que se aborda esta cuestión:

Artículo 22. Cese de los Consejeros

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del período de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración, deberán los consejeros poner su cargo a disposición de dicho Órgano, en los siguientes casos:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. En el primer caso, el cese será efectivo el día en que se reúna la

- primera Junta General posterior a la fecha de vencimiento del período de su nombramiento, o hubiese transcurrido el término legal para la convocatoria de la Junta que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
2. Los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión, en el número que corresponda, cuando el accionista al que representen se desprenda de su participación o la reduzca de manera relevante.
 3. Los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
 4. Cuando un Consejero cese en su cargo, por dimisión u otro motivo, antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a los restantes miembros del Consejo. De ello se dará asimismo cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
Control del propio Consejo de Administración

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas
Regla establecida en el Artículo 17.1 del Reglamento del Consejo de Administración: El Consejo se reunirá, previa convocatoria del Presidente, con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones. El Presidente deberá convocar el Consejo a iniciativa propia o a petición de cualquiera de sus miembros, quienes podrán proponer la inclusión de puntos adicionales al orden del día.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

todos

Quórum	%
mitad mas uno de los componentes con derecho a voto (50% + 1)	50,01

Tipo de mayoría	%
Absoluta de los asistentes salvo en delegación permanente de facultades que requerirá el voto de dos tercios de los componentes del Consejo de Administración.	50,01

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente dispone de voto de calidad en los casos de empate en las votaciones de dicho órgano.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración los consejeros podrán hacerse representar en las reuniones de dicho Órgano por otro consejero, mediante delegación efectuada por carta o telegrama dirigido al Presidente, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones. La representación se conferirá con las instrucciones que procedan en función de la concreción de las materias que se prevea someter a debate en el Consejo.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	5
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	3

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	3
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	22,500

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

De acuerdo con el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, el consejo tiene constituida una Comisión de Auditoría, que entre sus funciones está la de servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros. En concreto, procurará que las cuentas finalmente formuladas por el Consejo se presenten a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre otras funciones la de informar con carácter previo a su sometimiento al Consejo, las propuestas de nombramiento o cese del Secretario del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
Según se contempla en el Art. 12.2. del Reglamento del Consejo, el Secretario cuidará en todo caso de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo, velará por la observancia de las recomendaciones de buen gobierno asumidas por la Sociedad y garantizará que los procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Las relaciones del Consejo de Administración con los Auditores Externos de la Sociedad se encauzan a través de la Comisión de Auditoría. A ésta corresponde la competencia de velar por la independencia del auditor de cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría. Asimismo, la Comisión se asegurará de que la Sociedad comunique públicamente el cambio de auditor de cuentas y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor de cuentas saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y, en caso de renuncia del auditor de cuentas, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	10	0	10
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	4,700	0,000	4,700

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
<p>Las salvedades a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO Audibería, así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:</p> <p>1. El Grupo ha registrado un deterioro de 24.996.872 euros de la cuenta a cobrar originada en una venta de participaciones en diciembre de 2007 a una sociedad vinculada y que ha resultado impagada, no disponiendo de evidencia respecto a las gestiones realizadas al respecto. En relación con esta compraventa existe un procedimiento de juicio ordinario en el que Nyesa Servicios Generales, S.L., una de las sociedades dependientes, es demandada reconvenzional y, a fecha actual, los asesores legales contratados están analizando las gestiones jurídicas pertinentes para obtener una declaración judicial de nulidad del contrato de compraventa, no pudiendo concluir al respecto de las posibles repercusiones de esta situación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>Los asesores jurídicos del Grupo han informado a la Dirección, que en fecha 30 de junio de 2009 tuvo lugar la celebración del acto de la audiencia previa. En el citado acto, las partes propusieron las pruebas pertinentes y se señaló como fecha para la celebración del acto de juicio el 7 de octubre de 2009. Por lo que por el momento no podemos concluir acerca del desenlace que tendrá dicho procedimiento.</p> <p>2. En el ejercicio 2008 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas fundamentalmente al deterioro mencionado en el párrafo anterior y a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios. En relación a la pérdida de valor de estos activos inmobiliarios, hay que indicar que el valor de mercado de estos activos a 31 de diciembre de 2007 se ha visto reducido en 333 millones de euros aproximadamente. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios no vendidos se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas.</p> <p>Esta disminución del valor ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario y la crisis financiera, con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para la Sociedad en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, el Grupo ha incumplido las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 216 millones de euros que han pasado a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente.</p> <p>En estas condiciones, la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente las Existencias (Nota 9), las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y sus inversiones y préstamos en empresas asociadas y negocios conjuntos (Notas 3 y 7), y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, dependerá del éxito de sus operaciones futuras según el mencionado plan de negocio así como de las negociaciones con las entidades financieras.</p>

Explicación de las razones

A lo largo del primer semestre el Grupo ha continuado con el proceso de refinanciación de la deuda financiera que comenzó a finales del ejercicio 2008 con las entidades financieras acreedoras. A fecha del presente informe las negociaciones se encuentran muy avanzadas. El plazo de finalización del proceso de reestructuración de la totalidad de la deuda se estima entre finales del tercer trimestre y finales del ejercicio 2009.

Por otro lado, la Dirección del Grupo elaboró en colaboración con KPMG Asesores en febrero del presente ejercicio, un plan de estratégico de negocio en el que se contemplaba la desinversión de activos no estratégicos o con nula o poca rentabilidad, que por el momento se está cumpliendo.

La Dirección no espera una tan dura corrección en las valoraciones de los activos inmobiliarios en próximos periodos, a la que hubo especialmente en el ejercicio 2008.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, por el Consejo de Administración de INBESÒS, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	2	2

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	6,8	6,8

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	HORMIGONES Y CONSTRUCCIONES DE ARAGÓN, S.L.	3,190	Representante del administrador GRUPO HORCONA, S.L.
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN S.L.	1,480	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	LANZAN 7, S.L.	5,350	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ARENAS Y GRAVAS DE ARAGÓN, S.L	3,190	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.	12,500	PRESIDENTE CONSEJO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.	2,760	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	HORLUVI, S.L.	1,050	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ASISERSO, S.L.	1,240	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	PERIMETRAL URBANA 21, S.L.	0,030	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	2,480	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIONES ZARAGOZA - SAN SEBASTIAN, S.L.	12,110	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	TAUSTE URBANA, S.L.	16,500	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	12,770	PRESIDENTE CONSEJO
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.	12,020	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	GRUPO HORCONA, S.L.	24,190	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	CORPORACIÓN PATRIMONIAL TAUSTE, S.L.	14,450	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	DUBARTI CONSTRUCCIONES, S.L.	1,600	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIOENERGÉTICA ESPAÑOLA 2020, S.L.	3,190	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.	2,220	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NUEVO ALTOLLANO, S.A.	0,140	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INMUEBLES ARTASO, S.A.	1,240	ADMINISTRADOR

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.	2,220	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	ACTIVIDADES NAUTICAS SAN ANTON 7 S.L.	0,000	ADMINISTRADOR
DON JESÚS ACÍN BONED	LOCACIN, S.L.	43,200	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	HORMIGONES Y CONSTRUCCIONES DE ARAGÓN, S.L.	9,270	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	LANZAN 7, S.L.	9,160	ADMINISTRADOR
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	ARENAS Y GRAVAS DE ARAGÓN, S.L.	9,270	APODERADO
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050, S.L.	12,500	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	CAMPING VALLE DE TENA, S.L.	9,290	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	HORLUVI, S.L.	3,060	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	ASISERSO, S.L.	4,650	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	CAMINO DE VISTABELLA 147, S.L.	9,300	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	TAUSTE URBANA, S.L.	16,500	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	URBAN WASTE ENERGY, S.L.	12,740	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	INMUEBLES ARTASO, S.A.	4,650	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L.	6,650	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA, S.L.	8,370	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	GRUPO HORCONA, S.L.	2,720	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	CORPORACIÓN PATRIMONIAL TAUSTE, S.L.	17,540	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	DUBARTI CONSTRUCCIONES, S.L.	4,630	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	BIOENERGÉTICA ESPAÑOLA 2020, S.L.	9,270	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	BIODIESEL CASTELLANA, S.L.	8,370	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	ECOCENTRO DE DISTRIBUCIÓN S.L.	5,580	NO EJERCE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NUEVO ALTOLLANO, S.A.	9,290	NO EJERCE
DON LUIS ROMERO COLAS	PATRIMONIAL SANPE, S.L.	43,000	ADMINISTRADOR
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	LUMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	10,000	CONSEJERO
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	IMPULSA ACTUACIONES URBANÍSTICAS, S.L.	40,000	PRESIDENTE
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	IMPULSA CIVITAS, S.L.	40,000	ADMINISTRADOR

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Se regula en el Art. 26 del Reglamento del Consejo:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente y debe ser aprobada por el Consejo de Administración, que podrá denegarla si:</p> <p>a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;</p> <p>b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o</p> <p>c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos o técnicos de la Compañía.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
El Secretario, entre otras funciones, auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose, muy especialmente, de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarias.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
El artículo 23.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los Consejeros, con independencia de su condición, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos en que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y en particular cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Tipología
DON GUILLERMO SANTOS LOMBART	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON JESÚS ACÍN BONED	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON ALEJANDRO RATÉS BRUFAU	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON GUILLERMO SANTOS LOMBART	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	NO

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por tres Consejeros, todos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de Consejeros independientes.
2. Los integrantes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el Consejo de Administración, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá estar en todo caso presidida por un Consejero independiente.
4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:
 - a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;
 - b) formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración. Igualmente, formulará, con los mismos criterios anteriormente citados, las propuestas de nombramiento de cargos en el Consejo y sus comisiones.
 - c) verificar anualmente la calificación de cada Consejero (como ejecutivo, dominical, independiente u otra) al objeto de su confirmación o revisión ante la Junta General ordinaria y en el informe anual de gobierno corporativo.
 - d) informar, con carácter previo a su sometimiento al Consejo, las propuestas de nombramiento o cese del Secretario del Consejo.
 - e) informar los nombramientos y ceses de integrantes de la alta dirección.
 - f) proponer al Consejo:
 - (i) la política retributiva de los Consejeros y el correspondiente informe, en los términos del artículo 27 del presente Reglamento.
 - (ii) la política retributiva de los miembros de la alta dirección.
 - (iii) la retribución individual de los Consejeros.
 - (iv) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y, en su caso, de los externos, por el desempeño de funciones distintas a las de mero Consejero y demás condiciones de sus contratos.
 - (v) las condiciones básicas de los contratos y la retribución de los miembros de la alta dirección.
 - g) velar por la observancia de la política retributiva de los Consejeros y miembros de la alta dirección establecida por la Sociedad.
 - h) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.
 - i) velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la memoria anual y en el informe anual de gobierno corporativo de información acerca de las remuneraciones de los consejeros y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.
 - j) velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 30 del presente Reglamento, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.
 - k) examinar la información remitida por los Consejeros acerca de sus restantes obligaciones profesionales y valorar si pudieran interferir con la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de su labor.
 - l) evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.
 - m) informar el proceso de evaluación del Consejo y de sus miembros.
 - n) y las restantes específicamente previstas en este Reglamento.
5. El Presidente y cualquier Consejero podrán formular sugerencias a la Comisión en relación a las cuestiones que caigan en el ámbito de sus competencias.
6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cuantas veces sea convocada por acuerdo de la propia Comisión o de su Presidente.

7. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través de su Presidente, informará acerca de su actividad y trabajo al Consejo de Administración en la primera sesión que se celebre tras la reunión de la Comisión. Asimismo, se pondrá a disposición de todos los Consejeros copia de las actas de las sesiones de la Comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA

Breve descripción

1. La Comisión de Auditoría estará formada por tres Consejeros, todos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de Consejeros independientes.
2. Los integrantes de la Comisión de Auditoría serán designados por el Consejo de Administración teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos de los Consejeros.
3. La Comisión de Auditoría estará presidida por un Consejero independiente en el que concurren conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos.
4. La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes funciones:
 - a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - b) proponer la designación del auditor de cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
 - c) revisar las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
 - d) supervisar los servicios de auditoría interna y, en particular:
 - (i) proponer la selección, nombramiento y cese del responsable de auditoría interna;
 - (ii) revisar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y el informe anual de actividades;
 - (iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna.
 - (iv) proponer el presupuesto de ese servicio;
 - (v) recibir información periódica sobre sus actividades; y
 - (vi) verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - e) conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control. En particular, corresponderá a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:
 - (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y
 - (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
 - f) informar, revisar y supervisar la política de control de riesgos establecida de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.
 - g) servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros. En concreto, procurará que las cuentas finalmente formuladas por el Consejo se presenten a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría.
 - h) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
 - i) velar por la independencia del auditor de cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría. Asimismo, la Comisión se asegurará de que la Sociedad comunique públicamente el cambio de auditor de cuentas y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor de cuentas saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y, en caso

de renuncia del auditor de cuentas, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

j) informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, acerca de:

(i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente, velando por que se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales; y

(ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.

k) revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.

l) conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión. Corresponde asimismo a la Comisión:

(i) recibir, tratar y conservar las reclamaciones recibidas por la Sociedad sobre cuestiones relacionadas con el proceso de generación de información financiera, auditoría y controles internos; y

(ii) recibir de manera confidencial y anónima posibles comunicaciones de empleados del Grupo que expresen su preocupación sobre posibles prácticas cuestionables en materia de contabilidad o auditoría.

g) informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración.

h) evaluar, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

i) y las restantes específicamente previstas en este Reglamento.

5. La Comisión de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad más uno de sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes.

6. Se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente y, al menos, cuatro veces al año, y se levantará acta de sus reuniones con la firma de todos sus miembros. Del contenido y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones se dará cuenta al pleno del Consejo de Administración.

Una de las reuniones de la Comisión de Auditoría estará destinada necesariamente a evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y a preparar la información que el Consejo ha de aprobar e incluir dentro de documentación pública anual.

7. Los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad estarán obligados a asistir a las reuniones de la Comisión y prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan cuando la Comisión así lo solicite. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones del auditor externo.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Ver punto B.2.3.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA

Breve descripción

Ver punto B.2.3.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Comité de Auditoría se regula por lo establecido en el artículo 50 de los Estatutos Sociales y el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración, los cuales figuran disponibles en la página Web de la sociedad. Como se ha dicho anteriormente, el Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado en reunión de dicho órgano de fecha 5 de agosto de 2008. En la misma reunión se acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA

Breve descripción

El Comité de Auditoría se regula por lo establecido en el artículo 49 de los Estatutos Sociales y el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, los cuales figuran disponibles en la página Web de la sociedad. Como se ha dicho anteriormente, el Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado en reunión de dicho órgano de fecha 5 de agosto de 2008.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
El Consejo de Administración no tiene constituida ninguna comisión ejecutiva

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	6.969

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	Servicios	Prestación de servicios	4
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	162
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	142
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	142

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	142
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	329
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA GESTIÓN, S.L.	Financiación	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	142

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Financiación	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	600

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración señala en el artículo 33 (Conflictos de interés) lo siguiente:

1. El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, de manera directa o indirecta, y comunicar la existencia de dicho conflicto al Consejo de Administración. Se entenderá que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a alguna persona vinculada al Consejero.

Las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el informe anual de gobierno corporativo.

2. El Consejero no podrá realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañía, a no ser que informe anticipadamente de la situación de conflicto de intereses, y el Consejo, previo informe de la Comisión de Auditoría, apruebe la transacción.

deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La actividad de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. se centra básicamente en la promoción inmobiliaria, desarrollada indirectamente a través de las sociedades de su grupo. Dicha actividad está sujeta a una serie de riesgos derivados del negocio que realiza, los cuales son controlados por el equipo directivo de la sociedad y supervisados por el Órgano de Administración de la Compañía.

Los principales riesgos identificados son los siguientes:

- Riesgos estratégicos y de la toma de decisiones
- Riesgos del entorno
- Riesgos derivados de la operativa del negocio
- Riesgos tecnológicos y de sistemas de información

1. RIESGOS ESTRATÉGICOS Y DE LA TOMA DE DECISIONES

Las decisiones que toman tanto el equipo directivo de la sociedad como el órgano de administración de la sociedad, están basadas en la información obtenida y gestionada por la compañía, la cual es almacenada en el sistema informático de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. A tal fin, para evitar riesgos tecnológicos en el sistema informático, se han establecido los mecanismos necesarios para salvaguardar la integridad de la información.

Asimismo la información periódica facilitada a los mercados financieros e inversores, es previamente revisada con el fin de que sean claras y transparentes. Asimismo las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas del Grupo que son auditadas por profesionales externos de la sociedad, quienes emiten anualmente su informe, que es objeto de difusión a través de la página web www.nyesa.es y de su depósito en el Registro Mercantil.

2. RIESGOS DEL ENTORNO

La actividad de Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN se centra como área estratégica de negocio en el desarrollo de negocios inmobiliarios (gestión del suelo, promoción, explotación de establecimientos hoteleros, asesoramiento de empresas...), sector en el que se identifican una serie de riesgos de entorno que se pueden resumir básicamente en dos grandes grupos:

- a) Riesgos derivados del ciclo inmobiliario, que afectan a la evolución de la oferta y la demanda, a la evolución de precios y a la capacidad de financiación. Ante este riesgo, Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN mantiene una política no especulativa de compra de suelo que le permita absorber las posibles fluctuaciones del mercado.
- b) Riesgos derivados de la normativa en vigor. Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN cuenta con un equipo profesional que se asesora en materia urbanística, mercantil y fiscal con el objetivo de cumplir con la normativa vigente y anticipar en la medida de lo posible los cambios en dicha normativa.

3. RIESGOS DERIVADOS DE LA OPERATIVA DEL NEGOCIO

Las diferentes fases que se suceden en el desarrollo del negocio inmobiliario tienen definidas una serie de procedimientos con el objetivo de garantizar la máxima eficiencia en todo el proceso. Dichos procedimientos están certificados desde el año 2003 por el sello AENOR en la clave ISO 9001:2000. Los principales riesgos que se detectan en el desarrollo del negocio inmobiliario se agrupan en las siguientes categorías:

a) Riesgos derivados del proceso inmobiliario, entre los que básicamente podemos destacar los siguientes:

- Riesgos derivados de la adquisición de suelo. La gestión de este riesgo implica el análisis exhaustivo de la situación urbanística del terreno, la elaboración de un estudio de mercado y la definición básica del producto a desarrollar. Este análisis permite el desarrollo de un estudio de viabilidad que a su vez da lugar a la toma de decisiones sobre la realización de la operación.

- Riesgos derivados de la definición de proyecto. Una vez definido el producto y elaborado un proyecto arquitectónico se efectúa una auditoría del mismo con el objetivo de minimizar los riesgos del proceso constructivo.

- Riesgos derivados del proceso de comercialización. La fase de comercialización de la promoción, también cuenta con los mecanismos adecuados de información y control de las ventas de los elementos que integran el proyecto. Para ello, se elaboran los documentos internos previstos en los procedimientos manejados por la sociedad, que van desde los correspondientes estudios de mercado hasta los dossiers relativos a la evolución y ritmo de las ventas y que tienen por finalidad poner a disposición de los responsables de dicha área de la información necesaria para vigilar las previsiones fijadas y evitar la aparición de riesgos.

- Riesgos financieros.- La gestión de los diferentes aspectos de la financiación son inherentes a la actividad desarrollada por NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Los riesgos derivados de ello son principalmente el de la capacidad financiera para hacer frente al desarrollo de dicha actividad manteniendo una adecuada estructura financiera que permita abordar la ejecución de proyectos futuros y satisfacer las necesidades derivadas de su giro y tráfico. Para evitar riesgos en ese sentido, la sociedad tiene establecidos los procedimientos de control necesarios para mantener la solidez financiera de la compañía.

- Riesgos medioambientales. Ante el cumplimiento de la normativa medioambiental, Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN aplica determinados principios de gestión medioambiental, tales como: la utilización de materiales debidamente homologados, el ahorro energético y el tratamiento y minimización de los residuos.

- Riesgos laborales. Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN previene y controla los riesgos laborales asociados al puesto de trabajo a través del Plan de Prevención que se revisa o elabora anualmente y que se compone de: verificación de la eficacia de las medidas preventivas, información y formación a los trabajadores, vigilancia de la salud y Plan de emergencia, que incluye unos equipos de intervención y evacuación formados y organizados.

En los proyectos de construcción además, se realizan exhaustivos estudios de seguridad y salud, respetando el estricto cumplimiento de la normativa legal vigente. Todos los agentes que intervienen en el cumplimiento de la norma, disponen de la formación necesaria para velar y hacer cumplir en todo momento los principios de seguridad, salud y acción preventiva en las obras.

4. RIESGOS TECNOLÓGICOS Y DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN cuenta con medios informáticos y personal especializado que garantizan la seguridad de la información de la empresa siguiendo todas las normas de construcción de obligado cumplimiento.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

RIESGO FINANCIERO

Circunstancias que lo han motivado

Reducción de la concesión de crédito

Funcionamiento de los sistemas de control

La detección de éste riesgo ha supuesto que la compañía iniciara en el último trimestre del ejercicio 2008 y desarrollara durante el ejercicio 2009 un proceso de reestructuración de su deuda, que ha conllevado la ampliación de los periodos de vencimiento y carencia de su deuda financiera.

Riesgo materializado en el ejercicio

RIESGO DEL ENTORNO (ciclo Inmobiliario)

Circunstancias que lo han motivado

Brusco descenso de los ritmos de venta

Funcionamiento de los sistemas de control

Los mecanismos de control establecidos han permitido detectar el riesgo y en base a ello se ha impuesto una política en todo el Grupo de no iniciar obra nueva hasta que no se aprecien síntomas de recuperación en la demanda de vivienda.

Riesgo materializado en el ejercicio

RIESGO FINANCIERO

Circunstancias que lo han motivado

Variación de los tipos de interés

Funcionamiento de los sistemas de control

Como medida preventiva ante este tipo de riesgo, la compañía ha contratado a lo largo de los últimos ejercicios una serie de instrumentos de cobertura de tipos (en su mayoría SWAP's y COLLAR's), manteniendo en la actualidad un ratio del 22% de la deuda cubierta con este tipo de derivados.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORIA

Descripción de funciones

Conoce dicho proceso en virtud de lo establecido en el art. 15.4, apartado e) ii) del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad que literalmente dice que dicha comisión deberá revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

El control de los riesgos constituye una función del Consejo de Administración que tiene atribuida en el artículo 5.2.j) del Reglamento de dicho Órgano la facultad de identificar los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Con carácter general NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cumple con todas las regulaciones legales contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, también cumple con toda la restante normativa vinculada a la actividad de promoción inmobiliaria, (normas urbanísticas y del suelo, seguridad y salud en el trabajo, edificación, etc), a la legislación laboral y tributaria.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Información a disposición de los accionistas.

Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de Junta General, la Sociedad hará público en su página web el texto de todas las propuestas de acuerdo que vayan a someterse a la Junta General y se hallen en ese momento aprobadas por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que puedan ser modificadas por dicho órgano hasta la fecha de celebración de la Junta, cuando legalmente fuera posible. Asimismo, se incorporará a la página web de la Sociedad la perceptiva documentación que deberá ser sometida a la aprobación de la Junta General así como, los documentos e informes aprobados por el Consejo de Administración que resulten obligatorios de acuerdo con la normativa vigente.

Con independencia de dicho procedimiento de información, los accionistas podrán examinar en el domicilio social los anteriores documentos o solicitar también la entrega o envío gratuito de los mismos.

Derecho de voto

Los accionistas con derecho de asistencia y voto podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta mediante:

(i) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto, debidamente firmada y cumplimentada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o

(ii) correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de este voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido o por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en estos Estatutos.

Asimismo, el Consejo de Administración, para evitar posibles duplicidades, podrá adoptar las medidas precisas para asegurar que quien ha emitido el voto a distancia o delegado la representación está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos.

Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.

La asistencia remota a la Junta por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la Junta podrán admitirse si así lo establece el Reglamento de la Junta General, sujeto a los requisitos allí previstos.

En tal supuesto, el Reglamento de la Junta General podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo el estado de la técnica permite, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con respeto a la Ley, los Estatutos y el Reglamento de la Junta, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Las establecidas en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Ninguna

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
31/07/2009	67,570	2,540	0,000	0,000	70,110

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Junta celebrada el 31 de julio de 2009.

Primero.- a) Reelegir y en su caso nombrar a don Jesús Acín Boned consejero de la sociedad, cargo que ocupara por el plazo de cinco años y con las facultades que por ley o estatutos le corresponden.

Presente en este acto dicho señor, acepta el cargo, promete cumplirlo bien y fielmente, manifiesta que es nacionalidad española y que no se haya incurrido en causa alguna de incompatibilidad, siendo sus circunstancias personales las siguientes:

mayor de edad, casado, vecino de Zaragoza, calle Maestro Estremiana no 32 y titular del D.N.I. no 17.991.807-B.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

b) Nombrar a don Víctor Manuel Gálvez Marqueta consejero de la Sociedad, cargo que ocupara por el plazo de cinco años y con las facultades que por ley o estatutos le corresponden.

Presente en este acto don Víctor Manuel Gálvez Marqueta, acepta el cargo, promete cumplirlo bien y fielmente, manifiesta que es nacionalidad española y que no se haya incurso en causa alguna de incompatibilidad, siendo sus circunstancias personales las siguientes: mayor de edad, casado, vecino de Zaragoza, calle Cádiz 7, 3o B, y titular del D.N.I. no 17.735.125 D.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

c) Nombrar a don Alejandro Ratés Brufau consejero de la Sociedad, cargo que ocupara por el plazo de cinco años y con las facultades que por ley o estatutos le corresponden.

Presente en este acto don Alejandro Ratés Brufau, acepta el cargo, promete cumplirlo bien y fielmente, manifiesta que es nacionalidad española y que no se haya incurso en causa alguna de incompatibilidad, siendo sus circunstancias personales las siguientes: mayor de edad, casado, vecino de Lérida, calle Joc de la Bola, 16, y titular del D.N.I. no 40.858.691-L.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Segundo.- a) Aprobar el informe de gestión y Cuentas Anuales de la Compañía Inbesòs, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, que arroja una pérdida de 368.432.902 euros.

b) Aprobar, igualmente, el Informe de Gestión y Cuentas Anuales consolidadas, correspondientes al ejercicio 2008, en cuyo periodo se ha registrado una pérdida de 47.315.710 euros.

c) Aplicar la expresada pérdida de Inbesòs, S.A. a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

d) Por último, se aprueba la actuación del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Tercero.- a) Autorizar a la sociedad para que pueda proceder hasta el máximo legal a la adquisición derivativa de acciones propias en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por 'Inbesòs, S.A.' o indirectamente a través de sus sociedades filiales.
- Las adquisiciones se efectuarán mediante operaciones de compraventa.
- Las operaciones de adquisición se verificarán a precio bursátil.
- La duración de la presente autorización se establece por el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha.

b) Dejar sin efecto la autorización concedida para la adquisición derivativa de acciones propias, acordada en la última Junta General Ordinaria de Accionistas que tuvo lugar el día 30 de mayo de 2008.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Cuarto.- Subsanan el apartado 1 del acuerdo Séptimo adoptado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de mayo de 2008, en el que por error se designó auditor de la compañía a la sociedad BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L para el ejercicio 2008, cuando en realidad debía ser por el plazo de tres ejercicios, es decir 2008, 2009 y 2010. Consecuentemente con dicha subsanación, el apartado 1 de dicho acuerdo Séptimo queda redactado de la siguiente forma:

'Acuerdo Séptimo.- 1.- Nombramiento de auditor. Se acuerda, con sujeción a la condición establecida bajo el apartado 7.2 siguiente del presente acuerdo (hoy ineficaz), elegir auditor de la sociedad Inbesòs, S.A. y de su Grupo Consolidado para los ejercicios 2008, 2009 y 2010 a BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., entidad domiciliada en Madrid, calle Rafael Calvo, 18, inscrita en el R.O.A.C con el no S1273 y en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 14413, Sección 8. Folio 201, Hoja No M-

238188 (Inscripción 1), siendo titular del C.I.F. no B-82387572.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Quinto.- Modificar la dominación social de la compañía por la de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Consecuentemente se modifica el artículo 1o de los Estatutos sociales, el cual queda redactado de la siguiente forma:

‘Artículo 1. Denominación social. La Sociedad se denomina NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (en adelante, la ‘Sociedad’) y se rige por los presentes Estatutos, y por las leyes y disposiciones que le sean aplicables’.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Sexto.- Trasladar el domicilio social de la compañía de su actual emplazamiento a la ciudad de Zaragoza, Vía Hispanidad, 21. Consecuentemente se modifica el artículo 3o de los Estatutos sociales, el cual queda redactado de la siguiente forma:

‘Artículo 3.- Domicilio Social y Delegaciones

- 1.- La Sociedad tiene su domicilio social en la ciudad de Zaragoza, Vía Hispanidad, 21.
- 2.- El Consejo de Administración podrá acordar el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal.
- 3.- Asimismo, el Consejo de Administración podrá crear, suprimir o trasladar las Sucursales, Delegaciones, Representaciones u Oficinas de la Sociedad que estime procedentes, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.’

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 84,35% de los asistentes.

Séptimo.- Aprobar el acta de la presente Junta General en los mismos términos que han quedado expuestos en las intervenciones realizadas en la presente reunión.

Dicho acuerdo fue aprobado con el voto a favor del 100% de los asistentes.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Artículo 26 de los Estatutos Sociales:

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos bajo firma autógrafa o electrónica del accionista que podrá remitir al Presidente del Consejo de Administración por correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación que garantice debidamente la identidad del accionista, con carácter especial para cada Junta.
2. La representación se conferirá con carácter especial para cada Junta, salvo cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, o cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.
3. En el caso de que los administradores u otra persona hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador [o la persona] que la obtenga no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos

puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

En previsión de la posibilidad de que exista conflicto, la representación podrá conferirse subsidiariamente en favor de otra persona.

4. Si la representación se ha obtenido mediante solicitud pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas sujeto, en su caso, a lo previsto en la Ley.

5. Cuando la representación se confiera o notifique a la Sociedad mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:

a) mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o

b) mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

6. Para su validez, la representación conferida o notificada por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Consejo podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia, de conformidad con lo previsto en el Artículo [33.5] siguiente.

7. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquélla. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

8. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta por permitirlo la Ley. Si la delegación no los incluyera, se entenderá que el accionista representado instruye a su representante para abstenerse en la votación de esos puntos.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

El contenido del presente informe corporativo podrá ser examinado a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y su posterior difusión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la página Web de la compañía, cuya dirección es la siguiente:

[www.nyesavalorescorporacion.com/Gobierno Corporativo/Informe Anual de Gobierno Corporativo](http://www.nyesavalorescorporacion.com/Gobierno_Corporativo/Informe_Anual_de_Gobierno_Corporativo)

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Art. 39.2 del Reglamento del Consejo

El Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas las siguientes operaciones que entrañen una modificación estructural de la Compañía:

- a) la filialización o aportación a sociedades dependientes de los activos operativos de la Sociedad convirtiendo a ésta en una pura holding;
- b) la adquisición o la enajenación de activos cuando, por su calidad y volumen, impliquen una modificación efectiva del objeto social; y
- c) aquellas operaciones cuyo efecto sea equivalente a la liquidación de la Sociedad.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Se cumple la presente recomendación, en cuanto que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar por la Junta General se hacen públicas a partir de la publicación de la convocatoria.

Sin embargo solo se cumple parcialmente lo dispuesto en la recomendación no 28, en orden a la publicidad de la categoría a la

que pertenecen los consejeros, fecha de su primer nombramiento y las acciones que poseen, información que se publica anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, sin embargo todavía no están publicados sus perfiles profesionales.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Explique

3. A fin de que los accionistas puedan ejercer de forma precisa sus preferencias de voto, el Consejo de Administración se ocupará de que en la Junta General se vote separadamente el nombramiento de cada Consejero y, en el caso de modificaciones de los Estatutos o del Reglamento del Consejo de Administración, cada artículo o grupo de artículos que resulten sustancialmente independientes. Por excepción, el Consejo de Administración procurará que en la Junta General se voten como un todo aquellas propuestas articuladas que se configuren como unitarias e indivisibles, tales como las relativas a la aprobación de un texto completo de Estatutos o de Reglamento de la Junta.

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Explique

Ni los Estatutos ni el Reglamento de la Junta General de Accionistas prevén expresamente el fraccionamiento del voto para las personas que representan a varios accionistas, pero tampoco existe ninguna limitación que impida que un mismo accionista que ostente delegaciones de varios socios pueda votar en relación con las instrucciones que cada uno de ellos le haya conferido, por lo que atendiendo además a que los Estatutos expresan literalmente que cada acción da derecho a un voto (artículo 34) se considera que en la práctica no hay obstáculo para cumplir esta recomendación.

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

Se cumplen por parte de la Sociedad todos los puntos citados, con la salvedad del b) i).

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y

coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

Se cumple la recomendación en orden a que los consejeros reciben la información suficiente para analizar aquellas cuestiones que se sometan a su decisión, fomentando el debate de los temas propuestos. Sin embargo, no se cumplen en cuanto a la evaluación periódica del Consejo.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

No está previsto en las normas internas de la Sociedad el establecimiento de programas de orientación o de actualización de conocimientos para los consejeros.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explique

Con respecto al primer punto, el Art. 36.2 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero deberá informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acerca de sus restantes obligaciones profesionales y, en particular, sobre los otros consejos de administración de sociedades cotizadas o no a los que pertenezca, que pudieran interferir en la dedicación exigida a los Consejeros para el eficaz desempeño de sus funciones.

Nada se establece sin embargo con respecto al segundo punto (b).

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Dicha recomendación se cumple parcialmente ya que, si bien la sociedad tiene intención de incluir todos los puntos indicados en la recomendación su página Web, a día de hoy faltan por publicarse los perfiles profesional y biográfico de los consejeros.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

En las normas reguladoras para el consejo no existe ninguna limitación temporal ni para los consejeros independientes ni para los restantes miembros del Consejo, para que puedan formar parte de dicho Órgano de Administración.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

No está prevista esta recomendación ni en los Estatutos ni en los Reglamentos internos de la sociedad, si bien en la práctica se puede seguir dicha recomendación.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Parcialmente

Esta cuestión podría quedar subsumida dentro del deber de los Consejeros de obrar con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, tal y como se desprende del Art. 30.3. del Reglamento del Consejo, si bien este asunto no se desarrolla con tanto detalle como la recomendación sobre la que versa esta cuestión.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

- ii) Plazos de preaviso; y
- iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Explique

No se contempla esta recomendación en los Estatutos ni en los diversos Reglamentos de la Sociedad

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

La Sociedad cumple con lo indicado, según se desprende de:

Artículo 27 del Reglamento del Consejo, política de retribuciones

1. El Consejo de Administración aprobará anualmente un informe sobre la política de retribuciones en el que expondrán los criterios y fundamentos para determinar las remuneraciones de los Consejeros correspondientes al ejercicio en curso y, en su caso, a ejercicios futuros, que será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General ordinaria.

2. El informe ofrecerá una explicación de la evolución de las retribuciones que correspondan a los Consejeros por el desempeño de sus funciones de supervisión y decisión colegiada.

3. El informe contendrá además una exposición separada sobre la política de retribuciones de los Consejeros ejecutivos por funciones distintas a las contempladas en el apartado anterior, que versará, al menos, sobre los siguientes aspectos:

a) evolución de la retribución fija acompañada de una estimación aproximada de su importe global.

b) parámetros de referencia y fundamento de cualquier sistema de retribución variable a corto o largo plazo (bonos o incentivos anuales o plurianuales).

c) estimación orientativa del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto.

d) importancia relativa de la retribución variable respecto a la fija.

e) criterios de referencia para el devengo de retribuciones basadas en la entrega de acciones, stock options o retribuciones ligadas a la cotización.

f) principales características de los sistemas de previsión (pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas) con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

g) condiciones de los contratos de los Consejeros ejecutivos (duración, plazos de preaviso, primas de contratación, indemnizaciones por terminación del contrato y cualesquiera otras).

También informará de la retribución a satisfacer, en su caso, a los Consejeros externos por funciones distintas a las de mero consejero.

4. El informe dará cuenta asimismo de los cambios más significativos de la política de retribuciones aprobada para el ejercicio en curso respecto de la aplicada durante el ejercicio anterior e incluirá un resumen global de cómo se hizo efectiva la política de retribuciones en dicho ejercicio.

5. El informe facilitará también información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones seguido para establecer la política de remuneración de los Consejeros, incluyendo el mandato, la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y, en su caso, la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva.

6. Las retribuciones de los Consejeros externos y de los Consejeros ejecutivos, en este último caso en la parte que corresponda a su cargo de Consejero al margen de la función ejecutiva, se consignarán en la memoria de manera individualizada para cada Consejero. Las correspondientes a los Consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas.

7. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus Consejeros.

Artículo 28.3. del Reglamento del Consejo

La retribución de cada Consejero será transparente. Con esta finalidad, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones redactará una información anual sobre la política de retribución de los Consejeros que incluirá, de manera individualizada, el importe de la retribución percibida durante el ejercicio por cada uno de los Consejeros.

Esta información, una vez aprobada por el Consejo, se incluirá en la memoria anual de la Sociedad y en el informe anual de gobierno corporativo.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;

ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;

iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;

- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

Punto a). Véase Art. 27 del Reglamento del Consejo anteriormente reproducido.

Punto b). Artículo 29.2. del Reglamento del Consejo:

Los Consejeros ejecutivos podrán asimismo ser beneficiarios de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, o de instrumentos vinculados a su cotización.

La aplicación de tales sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General, conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y

responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

No se contempla expresamente el punto relativo a favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Explique

No se recoge expresamente esta previsión en el Reglamento del Consejo ni en los Estatutos Sociales.

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Explique

No se recoge expresamente esta previsión en el Reglamento ni en los Estatutos Sociales

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A título informativo, se quiere dejar constancia de que en fecha anterior a la aprobación del presente IAGC, concretamente el 10 de marzo de 2010, presentó su dimisión por razones personales D. Guillermo Santos Llombart, hasta entonces Consejero y miembro de la comisiones de Auditoría y Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

Asimismo, se quiere dejar constancia de que debido a un problema con el formulario electrónico no ha sido posible modificar el porcentaje consignado en el punto A.6. del presente IAGC. Dicho porcentaje, relativo al capital social afectado por la acción concertada, ascendía a 31/12/2009 al 92,7%.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del Informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

28/06/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO