



**Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Dirección de informes Financieros y Contables

Serrano, 47

28.001 Madrid

Zaragoza 29 de septiembre de 2011

**ASUNTO: REQUERIMIENTO N° 2011112354**

**Muy Sres. nuestros:**

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 2011112354, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados. Cabe destacar que las respuestas facilitadas a continuación fueron aprobadas por el Comité de Auditoría celebrado el día 5 de septiembre de 2011, a excepción de los puntos 7.2 y 7.3 que fueron aprobados en el Consejo de Administración de fecha 28 de septiembre del presente.

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de NYESA, el auditor BDO Auditores, S.L., ha incluido un párrafo de énfasis relativo a la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad y su Grupo para continuar con sus operaciones.

El auditor revela en su informe que las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad y su Grupo, la realización de sus activos, especialmente las existencias, las inversiones inmobiliarias, el inmovilizado material y sus inversiones y préstamos en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios, por los importes y según la clasificación con las que figuran en las cuentas anuales.

No obstante, el auditor manifiesta que, desde el ejercicio 2008 la Sociedad y su Grupo han incurrido en pérdidas significativas, debido principalmente a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios generada por el deterioro del mercado, que ha supuesto una paralización de la actividad y ventas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2010 y 2009 presenta un patrimonio neto consolidado negativo; y que, en la determinación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios, se ha 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.

El auditor continúa indicando que, las mencionadas pérdidas han supuesto que, al 31 de diciembre de 2010, la gran mayoría de las sociedades que integran el Grupo presenten fondos de maniobra negativos y patrimonio negativos o por debajo del 50% de su Capital Social, existiendo una incertidumbre sobre su continuidad.

El informe del auditor también revela que, en el ejercicio 2011 se han realizado, de acuerdo con un contrato suscrito en abril de 2010 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Ltd, tres nuevas ampliaciones de capital hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales por importe total de 6,28 millones € y una cuarta en abril de 2011, por importe total de 0,99 millones €; y que, en cualquier caso, el Grupo presenta Fondo de Maniobra negativo de 102 millones € (45,4 millones € en cuentas individuales) y mantiene incumplidas, a fecha del informe de auditoría (esto es, el 3 de mayo de 2011), además de los vencimientos de deudas con terceros por 13,4 millones €, las condiciones de algunas deudas con entidades de crédito con un saldo de 195,7 millones €, habiéndose incumplido los aplazamientos solicitados a la Agencia Tributaria cuyo importe asciende a 39,9 millones €, que han pasado a ser exigibles en su totalidad registrándose en el pasivo corriente, no habiendo finalizado el proceso de refinanciación de la deuda iniciado en el cuarto trimestre de 2008.

En este contexto, el auditor señala que el Grupo ha elaborado un plan de negocio que muestra, en caso de producirse el escenario pesimista por circunstancias adversas no controlables por la Sociedad, un déficit financiero para 2011 de 30 millones €, aproximadamente. Con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones, los accionistas de referencia han garantizado, mediante escrito legitimado en abril de 2011, que cubrirían dicho déficit si finalmente se produjera.

Dada la situación descrita, el auditor concluye manifestando que la continuidad en el corto plazo de la Sociedad y de su Grupo está sujeta al buen fin del proceso de refinanciación iniciado tanto con las entidades financieras como con terceros (acreedores y administraciones públicas) y a la obtención de la liquidez necesaria mediante futuras ampliaciones de capital de acuerdo al contrato mencionado o mediante el apoyo de los accionistas de referencia, en su caso.

Por su parte, la nota 31.1 “Pasivos contingentes” de la memoria consolidada revela que, para la mayoría de las sociedades del Grupo con situación patrimonial irregular, existen préstamos participativos, acuerdos de socios para ampliaciones de capital, o plusvalías tácitas por existencias, que restituyen su situación patrimonial.

Por otro lado, la nota 13 “Deudas con entidades de crédito” determina que, a 31 de diciembre se encuentran vencidos un total de 113,2 millones € (90,7 millones € de principal y el resto en concepto de intereses y gastos), mientras que a la fecha de formulación de las cuentas anuales esta cifra alcanza los 171,8 millones € y 23,9 millones € de intereses y gastos, poniendo de manifiesto que la Dirección del Grupo ya





tiene principios de acuerdo pendientes de formalizar con casi el 70% de la deuda vencida al cierre de 2010.

Por último, la nota 26.2 “Saldos corrientes y no corrientes mantenidos con la Administración Fiscal” pone de manifiesto que el Grupo solicitó a la Administración Tributaria y le fue concedido en noviembre de 2010, un nuevo calendario de fraccionamiento y aplazamiento de la deuda pendiente de pago en varias sociedades dependientes. No obstante, esta misma nota revela que, con fecha 20 de marzo de 2011, varias sociedades del Grupo no atendieron al pago del importe correspondiente al aplazamiento, por lo que la Agencia Tributaria puede dar por vencida la totalidad de la deuda, habiendo procedido la Dirección a clasificar la misma como corriente, así como a registrar un gasto por el posible recargo de apremio que pueda derivarse de dicho incumplimiento, si bien va a tratar de renegociar con la Administración para cumplir con retraso en el pago y continuar el calendario de aplazamiento y fraccionamiento previamente concedido.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, deberá facilitarse la siguiente información:

**1.1 Situación, a la fecha de contestación al presente requerimiento, del proceso de refinanciación de la deuda con las entidades financieras y con terceros, y plazo previsto de finalización de los citados procesos.**

El proceso de refinanciación de la deuda financiera a fecha de la contestación del presente requerimiento no ha finalizado. Durante el presente semestre se ha refinanciado una parte muy importante de la deuda mantenida con entidades financieras que se encontraban en situación de “*default*” a fecha de formulación de los Estados Financieros de 2010. Sin embargo existen desde el comienzo de la refinanciación especialmente dos entidades de relevancia (ambas conjuntamente suponen el 17% del endeudamiento financiero del Grupo global Consolidado) con las que aunque se ha llegado a un principio de acuerdo a final del semestre, por el momento no se ha materializado. Con el resto de entidades financieras se está logrando refinanciar tanto los vencimientos de la deuda como el servicio de la misma, con relativa normalidad. El plazo de finalización del proceso de refinanciación de la totalidad de la deuda, se estima a finales del presente ejercicio. Respecto a las deudas con terceros, la parte más importante se ha calendarizado mediante pagos fraccionados a medio y largo plazo.

**1.2 Descripción del estado en que se encuentran las negociaciones con la Agencia Tributaria para continuar con el calendario de aplazamiento y fraccionamiento de pagos.**

Tal y como se puso de manifiesto en los estados financieros consolidados del ejercicio 2010, en marzo de 2011 varias sociedades del Grupo no pudieron cumplir el calendario de aplazamiento y fraccionamiento concedido por la Agencia Tributaria en noviembre de 2010. Por ello fue reclasificada la deuda con vencimiento superior a doce meses como pasivo corriente, y se procedió al registro



de una provisión por el posible recargo de apremio que éste hecho conllevaría (aproximadamente 5,1 millones de euros). A fecha actual, dicho recargo todavía no ha sido comunicado por parte de la Administración. En la actualidad, se está negociando con la Administración la posibilidad de mantener vigente dicho calendario de aplazamiento y fraccionamiento de la deuda.

**1.3 Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, la Sociedad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.**

Tal y como se indica en el párrafo 1.1, el Grupo tiene avanzadas las negociaciones con las dos entidades financieras más importantes que a fecha actual no han reestructurado su deuda y por lo tanto, el pasivo financiero mantenido con ellas es exigible. Con una de las entidades, se estima que en la operación de refinanciación de la deuda se realizará en parte con el intercambio de pasivos y activos a valor razonable. A fecha del envío del presente requerimiento, no se dispone del valor exacto de los activos que va a ser fijado por un experto independiente designado por el acuerdo de las partes. La otra operación, está previsto se realice mediante la refinanciación de la deuda con la garantía de activos adicionales a los que se prestaron cuando se formalizó la operación original. En cualquier caso, cuando se realicen las citadas operaciones, se reconocerán en el resultado las diferencias entre el valor en libros de los pasivos financieros cancelados y las contraprestaciones pagadas por los mismos, sin ser posible para la Dirección a fecha del presente requerimiento, determinar el impacto que dichas operaciones tendrán en la cuenta de resultados ante una variable desconocida como es el precio por el que puedan ser intercambiados los activos anteriormente citados. No obstante, entendemos que, tras las bruscas correcciones de valoración de los activos inmobiliarios en los ejercicios precedentes, ya no queda recorrido a la baja por lo que las pérdidas, en su caso, deberían ser poco significativas.

**1.4 Respecto a las sociedades del grupo con fondos propios negativos o por debajo del 50% de su Capital Social, deberá indicarse si las citadas sociedades se encuentran en causa de reducción obligatoria de capital (art. 327 TRLSC) o en causa de disolución (art. 363 TRLSC), teniendo en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Ley 10/2008<sup>1</sup>, de 12 de diciembre, cuyo plazo fue ampliado a través del RD Ley 5/2010 de 31 de marzo, en cuyo caso deberán indicarse las acciones adoptadas y previstas, y calendario de implantación para restablecer el equilibrio patrimonial.**

Salvo las sociedades del Grupo relacionadas con los negocios del golf (que se encuentran en concurso de acreedores) y Constructora Inbesòs, S.A. (que se halla

<sup>1</sup> A los solos efectos de la determinación de las pérdidas para la reducción obligatoria de capital y para la disolución no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.





inactiva), el resto de las sociedades no se encuentran en causa de disolución o reducción obligatoria de capital teniendo en cuenta la vigente normativa contable y mercantil. En el caso de las citadas sociedades, la intención es la de enajenar o liquidarlas por considerarse no estratégicas para los intereses del Grupo. Si a cierre del ejercicio 2011, alguna de las restantes sociedades pudiera incurrir en las citadas causas mas arriba descritas, tras un estudio por parte de la Dirección, se realizaría cualquiera de las siguientes actuaciones para el restablecimiento de su equilibrio patrimonial:

- a) Concesión por parte de su respectiva matriz de préstamos participativos hasta en su caso el importe necesario para el restablecimiento de la situación patrimonial individual.
- b) Reducciones y/o Ampliaciones de capital.
- c) Acogimiento temporal a la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, cuyo plazo fue ampliado a través del Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo.

**1.5 En relación a la garantía comprometida por los accionistas de referencia mediante escrito legitimado en abril de 2011, describanse los activos concretos a aportar por los citados accionistas que cubrirían el déficit financiero de 2011, si finalmente se produjera.**

La garantía comprometida por los accionistas de referencia mediante escrito legitimado en abril de 2011 no se concreta en activos determinados sino que es una garantía personal que, por tanto, comprende su capacidad patrimonial personal.

**1.6 Cualquier otra información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores que causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad y de su Grupo.**

No existe otra información relevante a destacar a la ya mencionada en los apartados anteriores.

- 2. Adicionalmente, el informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas contiene un párrafo de énfasis, relativo a que en el ejercicio 2009, el Grupo efectuó una compensación de saldos a cobrar y pagar con un tercero por importe de 36,4 millones € en virtud de un acuerdo previo existente. No obstante, no se obtuvo confirmación del tercero, contra el que uno de sus acreedores ha instado concurso necesario, dando conformidad a la compensación realizada. Por otro lado, en relación a una parte de estos saldos que asciende a 4,1 millones €, el Grupo recibió 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. No obstante, 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 como de la evolución de la situación financiera del**

tercero.

A este respecto, la nota 31.1 “Pasivos contingentes” de la memoria consolidada determina que a finales de 2009, Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil nº7 de Barcelona, por parte de Flexiplan, S.L. (actualmente en concurso de acreedores) por un importe de 4,1 millones €, demanda que tiene su origen en la cesión que realizó un tercero a Flexiplán, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con el Grupo.

Esta misma nota revela que el proceso se encuentra abierto a la fecha de formulación de las cuentas anuales, habiéndose celebrado la primera vista el pasado 8 de marzo de 2011 y que, a consecuencia del mismo, el Juez estimó interponer una serie de medidas cautelares consistentes en dictar embargos preventivos sobre varias fincas propiedad de las demandadas. Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda.

**2.1 Facilítese una descripción del estado en que se encuentra la citada demanda a la fecha de contestación al presente requerimiento y, en su caso, descripción del impacto en los estados financieros de 2011.**

En fecha de 6 de mayo del presente el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona falló estimando parcialmente la demanda interpuesta por Flexiplan, S.L. contra Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. y condenando a las codemandadas al pago solidario a la actora de la diferencia entre el importe de los créditos cedidos 17.594.814,45 euros más intereses cedidos (pendiente de cuantificar en lo que se refiere a los intereses y que se pospone su cálculo a la fase de ejecución al tratarse de una operación aritmética) y el importe de la deuda compensable anterior a la cesión del crédito que asciende a 17.435.043,06 euros y todo ello, sin imposición de costas a ninguna de las partes. Por lo tanto, el importe total del fallo ascendería a 160 miles de euros más intereses, que según los cálculos que ha realizado la Compañía serían de 352 miles euros, lo que hace un total de 512 miles de euros, que fueron registrados en los estados financieros del Grupo correspondientes al primer semestre del ejercicio 2011.

En fecha de 12 de julio del presente, la parte actora interpuso un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona contra la citada sentencia, sin que a fecha de contestación del presente requerimiento se conozca el desenlace final de dicho proceso. La Dirección del Grupo pese a haber registrado el pasivo, tiene intención a través de sus servicios jurídicos de oponerse al recurso de apelación interpuesto por la actora, y así mismo impugnar la sentencia de instancia.

**3. Por último, el informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas contiene un párrafo de énfasis poniendo de manifiesto que, diversas sociedades del Grupo han recibido actas de liquidación del IVA e Impuesto sobre Sociedades de diversos ejercicios, parte de las cuales ya han sido recurridas. El Grupo registró en 2009 una parte de la deuda tributaria por importe de 7,1 millones € que corresponde a los conceptos para los que se estima un desenlace desfavorable, reconociendo un gasto de**





4,7 millones € y una cuenta a cobrar a las Administraciones Públicas de 2,4 millones € 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 € en concepto de cuota del IVA y 7,6 millones € 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. En concreto, porque dicha cantidad de 28,3 millones € había sido previamente ingresada en la Administración foral citada. La exigibilidad y el plazo de estos importes dependen de la resolución de los recursos planteados, no siendo posible concluir al respecto.

**3.1 Facilítase una descripción del estado en que se encuentran los recursos planteados a la fecha de contestación al presente requerimiento y, en su caso, descripción del impacto en los estados financieros de 2011.**

A fecha de contestación del presente requerimiento de información financiera, no se ha producido ningún avance respecto a la información ya incluida en los Estados Financieros consolidados del ejercicio 2010, por lo que no es posible tampoco estimar el impacto que en su caso se derivará para los estados financieros del ejercicio 2011.

4. Por su parte, la nota 8.2 “Inversiones aplicando el método de participación” de la memoria consolidada, pone de manifiesto que la participación en el 25% de ASTRA S.A. se encuentra íntegramente deteriorada. Por su parte, la nota 3 relativa al “Perímetro de Consolidación” muestra los datos del patrimonio neto correspondientes a esta sociedad referidos al 31 de diciembre de 2008 y elaborados de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española.

En relación a este aspecto, facilítase la siguiente información:

**4.1 Indicación expresa de si la Sociedad ha incurrido en obligaciones legales o implícitas, o ha efectuado pagos en nombre de la asociada, que puedan suponer el registro de un pasivo.**

La Sociedad no ha incurrido en obligaciones legales o implícitas, ni tampoco ha realizado pagos en nombre de la asociada que deban suponer el registro de ningún tipo de pasivo.

**4.2 Información, a 31 de diciembre de 2010 o, en su defecto, a la fecha más reciente posible, elaborada de conformidad con principios contables generalmente aceptados en normativa española y bajo Normas Internacionales de Información financiera adoptadas por la UE (en adelante, NIIF-UE), sobre: importe acumulado de los activos, de los pasivos, de los ingresos de actividades ordinarias y del resultado del periodo, en virtud de lo prescrito por el párrafo 37(b) contenido en la NIC 28 “Inversiones en asociadas”; así como la porción de pérdidas de la asociada no reconocidas, distinguiendo las que son del periodo y las acumuladas, en el caso de que la Compañía haya dejado de reconocer la parte que le corresponde en las pérdidas de la asociada (véase**



**párrafo 37(g) de la citada NIC 28).**

A continuación se muestra la información requerida (coincidente bajo principios contables generalmente aceptados en normativa española y bajo Normas Internacionales de Información financiera adaptadas por la UE) de acuerdo a lo prescrito en la NIC 28. Las cifras que más a continuación se describen han sido obtenidas por la Compañía durante el mes de agosto de 2011.

Activos No Corrientes (*):	15.948 miles de euros
Patrimonio Neto(*):	3.636 miles de euros
Total Pasivo y Patrimonio Neto (*):	15.948 miles de euros
Ingresos Ordinarios (*):	0 miles de euros
Resultado del ejercicio 2010 (*):	0 miles de euros

(\*) La presente información no ha sido revisada ni auditada.

No existen pérdidas del ejercicio ni acumuladas, puesto que la citada participada ha permanecido inactiva desde hace varios ejercicios. Nyesa Valores Corporación, S.A. deterioró en ejercicios anteriores, tanto la totalidad del coste de la inversión en ASTRA, S.A., así como cualquier crédito que pudiera ostentar frente a la misma, y además, dado que no se trata de una inversión estratégica para los intereses del Grupo, no tiene intención de hacer aportaciones adicionales a dicha sociedad.

- 5. La nota 5 de la memoria consolidada, relativa al “Inmovilizado material” revela que, bajo este epígrafe, se encuentran clasificados suelos destinados a uso terciario.**

Además, esta nota revela que, a causa de dos litigios con terceros cuyas reclamaciones ascienden a 52 y 47 miles de € (habiéndose registrado los pasivos en balance), existen anotaciones preventivas de embargo sobre diversas fincas del Grupo cuyo valor neto conjunto es de 4,6 millones €, hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos.

Por su parte, la nota 6 “Inversiones Inmobiliarias”, revela que, a causa de las demandas recibidas de tres entidades financieras que hasta el momento no han suscrito el acuerdo de refinanciación, existen anotaciones preventivas de embargo sobre oficinas cuyo valor neto conjunto es de 4,9 millones € y sobre diversas plazas de parking cuyo valor neto conjunto es de 167 mil €.

En virtud de lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 5.1 Descripción de los criterios utilizados por la Sociedad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por su dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades de negocio en virtud de lo prescrito por los párrafos 14 y 75 (c) de la NIC 40**





## **“Propiedades de Inversión”<sup>2</sup>.**

La Dirección del Grupo para distinguir las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) de las propiedades ocupadas por su dueño (inmovilizado material) y de las propiedades para vender en el curso normal de sus actividades (existencias) utiliza básicamente los criterios de destino más probable del activo y de transferencia del riesgo. Se realiza un análisis pormenorizado de cada uno de los activos, teniendo en cuenta cual será su destino futuro más probable (obtener rentas, construirlo y esperar plusvalías en su transmisión, explotarlo directamente a través de un negocio en el mismo o simplemente enajenarlo en el curso normal de las operaciones) y a la vez se evalúan los riesgos asociados a la gestión del activo para discernir especialmente entre los inmuebles de inversión y las propiedades ocupadas por su dueño (por ejemplo la explotación directa de un hotel o por el contrario la suscripción de un contrato arrendamiento de negocio a una cadena hotelera). Una vez realizado este análisis, se procede al registro de cada activo en su correspondiente clasificación contable (inversiones inmobiliarias, inmovilizado o existencias), pudiendo en su caso, realizar transferencias de activos de grupos a otros, si se evidenciara un cambio en el uso de los mismos, de acuerdo a la NIC 40.

### **5.2 Estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de:**

- (i) **los procedimientos judiciales en virtud de los cuáles existen anotaciones preventivas de embargo sobre diversas fincas del Grupo,**

Hasta la fecha de contestación del presente requerimiento no ha acaecido ninguna variación sobre el estado de los procedimientos judiciales mencionados.

- (ii) **las demandas recibidas por parte de entidades financieras que hasta el momento no han suscrito el acuerdo de refinanciación y que han causado la existencia de anotaciones preventivas de embargo sobre las anteriormente citadas oficinas y plazas de parking.**

Hasta la fecha de contestación del presente requerimiento, no ha acontecido ningún cambio respecto a las demandas recibidas por parte de estas tres entidades financieras que provocaron las anotaciones preventivas de embargo.

- 6. El apartado a) “Incorporaciones al perímetro”, contenido en la nota 3 “Perímetro de consolidación” de la memoria consolidada revela que, en 2009 se adquiere el 100% de LENGUA PERSA CLÁSICA, LIMITADA y AQUA DORATA, S.R.L., no figurando información alguna en el apartado c) referente a la “Disminución de participaciones**

<sup>2</sup> En relación a este respecto, se les recuerda que, a partir del 1 de enero de 2009, la modificación de la NIC 40 determina que el inmovilizado en curso destinado a patrimonio en renta debe registrarse como “Inversión Inmobiliaria” (párrafo 8 (e): se considera un ejemplo de propiedades de inversión los “inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión”).



por venta o por ampliación de capital”, acontecida con posterioridad a la fecha de adquisición de las citadas participaciones, que justifique un porcentaje final distinto del citado 100%.

No obstante, esta misma nota 3 facilita a continuación un desglose de los negocios conjuntos incluidos en consolidación por el método de integración proporcional, en el que figura un porcentaje del 50% (referido tanto al % de participación como al % de control) en LENGUA PERSA CLÁSICA, LIMITADA, así como un desglose de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación, en el que figura un porcentaje del 50% (referido tanto al % de participación como al % de control) en AQUA DORATA, S.R.L.

Además, el Anexo II “Sociedades del grupo, multigrupo y asociadas” al 31 de diciembre de 2010, contenido en la memoria individual, desglosa un porcentaje de participación en ambas sociedades domiciliadas en Costa Rica del 50%.

**6.1 En virtud de lo anteriormente expuesto facilítese aclaración expresa de cuál es el porcentaje de participación en las sociedades costarricenses LENGUA PERSA CLÁSICA, LIMITADA y AQUA DORATA S.R.L.**

El porcentaje de participación efectiva del Grupo e indirectamente de Nyesa Valores Corporación, S.A. en las sociedades Lengua Persa Clásica, S.R.L. y Aqua Dorata, S.R.L. es del 50%, a través de la participación que el Grupo mantiene en la sociedad Nyesa Genérica, S.L.

7. El anteriormente referido desglose de “Sociedades excluidas del perímetro de consolidación” contenido en la nota 3, facilita un detalle de las dependientes sin actividad que 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”, facilitándose, en la mayoría de los casos, la cifra del Capital Social, Reservas, Resultado, Resultado de Explotación y Patrimonio Neto obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

A continuación, esta nota señala que, “las sociedades filiales del Grupo, que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf (Inbesòs Ocio, S.L.U, About Golf, S.L.U. y Nalcar 2020, S.L.U. así como sus filiales), no han sido incluidas en el perímetro de consolidación de acuerdo con el párrafo 21 de la NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados”, debido a que, en noviembre de 2008, se solicitó el concurso de acreedores voluntario de las tres sociedades indicadas. En marzo de 2010 se solicitó asimismo el concurso de acreedores voluntario para la sociedad Villalba Golf S.L. Posteriormente, se incluye una tabla en la que figuran los importes correspondientes a la cifra del Capital Social, Reservas, Resultado, Resultado de Explotación y Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2009, de





acuerdo con los principios contables generalmente aceptados bajo normativa española vigente.

A este respecto, cabe destacar que el párrafo 32 de la citada NIC 27 establece que una sociedad matriz puede perder el control sobre una dependiente, sin que cambien su porcentaje de derechos de voto, porque deje de tener poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de la filial, situación que puede darse porque la dependiente quede sujeta al control de un gobierno, tribunal, regulador o administrador, como pudiera ocurrir en determinados procesos concursales.

No obstante lo anterior, cabe destacar que el artículo 40 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, indica que, en caso de concurso voluntario el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad. Por el contrario, si el concurso es necesario se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales.

Por su parte, la nota 7 relativa a “Activos y pasivos financieros” revela, en relación a los “Activos financieros disponibles para la venta” que bajo este epígrafe de encuentran las sociedades excluidas del perímetro de consolidación. Por su parte, el apartado j) “Activos financieros” contenido en el punto 2.3 “Normas de valoración” no desglosa la norma de valoración relativa a las “Inversiones disponibles para la venta”.

En virtud de lo anteriormente expuesto deberá facilitarse la siguiente información:

**7.1 Justifíquense las razones por las cuáles la Sociedad ha optado por no incluir en el perímetro de consolidación las sociedades que se encuentran en concurso de acreedores, teniendo en cuenta el carácter voluntario que acompañó a la solicitud de los citados concursos, e indicando expresamente la normativa contable que ampara no llevar a cabo la citada inclusión.**

La razón por la cual se optó por no incluir en el perímetro de consolidación fue:

- La Dirección del Grupo no está participando en la gestión de dichas sociedades, puesto que el objetivo final de dichos concursos era su liquidación, como de hecho se está produciendo. Toda la documentación de índole fiscal está siendo firmada por los administradores concursales, sin que haya ninguna participación por parte del Grupo en su confección.
- Así mismo, según nos informan los administradores concursales no han procedido a la presentación al Registro Mercantil de los estados financieros del ejercicio 2010.

Por los motivos anteriormente citados, queremos señalar que de acuerdo a la NIC 27 párrafo 32, la Compañía no ostenta el control de sus participadas. Por otro lado,



no hay que olvidar la escasa importancia de las cifras de las sociedades aquí referidas para la imagen fiel del Grupo.

Sin embargo, el Grupo de alguna manera, si ha reconocido parte del impacto que las sociedades concursadas han tenido en el Grupo, mediante el reconocimiento de provisiones por posibles futuros pasivos financieros sobre los que se garantizaba a las sociedades concursadas (Ver *punto 7.3*).

**7.2 Respecto a la totalidad de las anteriormente citadas sociedades no incluidas en el perímetro de consolidación, deberá facilitarse la cifra global de activos, pasivos, patrimonio neto y resultado a 31 de diciembre de 2010 bajo NIIF-UE.**

*Ver Anexo I al presente requerimiento.*

**7.3 Facilítese el desglose de la norma de valoración relativa a las “Inversiones disponibles para la venta”, indicando expresamente el importe por el cual aparecen registradas en balance las participaciones de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación desglosando, en su caso, (i) el deterioro contabilizado en relación a las mismas, y (ii) el registro de algún pasivo derivado de la existencia de obligaciones adicionales para la Sociedad que conforme a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” deberían ser provisionadas. Además, deberá indicarse cómo se determina el “valor razonable” de las citadas inversiones en cada fecha de cierre.**

Los activos financieros disponibles para la venta se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se pueda determinar con fiabilidad se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

El importe del coste y de los deterioros de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación lo detallamos en el *Anexo II del presente requerimiento*.

Es importante destacar que la práctica totalidad de las sociedades dedicadas a la gestión de campos de golf, se encuentra en fase de liquidación dentro de sus respectivos concursos de acreedores. En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2010, se registraron la totalidad de los posibles pasivos contingentes con terceros que pudieran originarse de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación, de acuerdo a como se detalla en la nota 12, por los afianzamientos prestados a los mismos desde la sociedad matriz, y que ascienden a 8.169 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:





Entidades de Crédito	7.631 miles de euros
Acreedores	538 miles de euros

A fecha de contestación del presente requerimiento, la Sociedad no tiene constancia de tener que realizar, en las sociedades que se encuentran en liquidación, desembolsos adicionales a los ya registrados en los estados financieros correspondientes al ejercicio 2010. En cualquier caso, si se derivara algún pasivo adicional de las precitadas sociedades, la Sociedad procedería al registro del mismo en el momento en que tuviese conocimiento de su existencia.

Como podemos observar en el Anexo II, prácticamente la totalidad de las inversiones en activos financieros disponibles para la venta de sociedades excluidas del perímetro de consolidación han sido deterioradas por completo respecto al coste de inversión. El valor razonable de las mismas se determina en base al patrimonio neto, puesto que en la mayoría de casos se trata de sociedades prácticamente inactivas o en concurso de acreedores, y en caso de ser inferior a cero. La Dirección del Grupo ha decidido no realizar provisiones por este exceso, puesto que no tiene intención de seguir apoyando financieramente a dichas sociedades por considerarse no estratégicas.

8. La nota 2.1 “Bases de presentación”, revela que las cuentas anuales consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, del ejercicio 2010 han sido formuladas “de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS); según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo en sus posteriores modificaciones”.

No obstante lo anterior, la nota 3 “Perímetro de Consolidación” suministra desgloses correspondientes a las cifras de Capital Social, Reservas, Resultado Ejercicio 2010, Resultado explotación Ejercicio 2010 y Patrimonio Neto individual de las sociedades dependientes, negocios conjuntos, entidades asociadas y sociedades excluidas del perímetro de consolidación “de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española”.

- 8.1 Deberán facilitarse los desgloses anteriormente citados, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) aprobadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

*Ver Anexo III al presente requerimiento.* Es importante destacar, que la información que se presente en este anexo, no ha sido auditada bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de manera individual, por no ser preceptivo en la legislación vigente, sino en su conjunto, es decir, que la conversión se realiza desde



los estados financieros consolidados bajo normativa española a normativa internacional. Los datos recogidos en el presente *Anexo III*, se han obtenido mediante la conversión de los estados financieros individuales bajo normativa española (en algunos casos auditados) adicionando los ajustes individuales vinculados a cada una de las sociedades, y que como hemos mencionado, se introducen en los estados financieros consolidados del Grupo.

9. La nota 7 “Activos financieros” revela que, bajo el epígrafe de “Activos financieros disponibles para la venta” se incluyen desembolsos realizados por importe de 460 mil € (340 mil € en 2009), según un acuerdo firmado en 2006 para el ejercicio de la opción de compra, que la Sociedad tiene intención de ejercitar, del 100% de Villarías 90, S.L., ascendiendo el importe total de dicho compromiso a 4,8 millones €.

- 9.1 Facílitese la fecha de ejercicio de la citada opción, indicando expresamente si llegado el caso, el no ejercicio de la misma podría suponer algún quebranto económico para el Grupo adicional a la pérdida de las cantidades aportadas.

La fecha de ejercicio de la opción de compra expira el 31 de diciembre de 2012. En el supuesto de que dicha opción de compra no fuera ejercitada por la Sociedad, el único quebranto económico sería las cantidades hasta la fecha entregadas, que a cierre del ejercicio 2010 ascendían a 460 miles de euros.

10. Esta misma nota 7 revela que 17,6 millones € (15,6 millones € en 2009) clasificados bajo el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar no corrientes” corresponden a “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”. Adicionalmente, un importe aproximado de 0,8 millones € clasificado bajo el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar corrientes” corresponde a cuentas a cobrar con socios de las sociedades multigrupo.

- 10.1 A este respecto, deberá describirse las evidencias tomadas en consideración para no haber deteriorado los citados saldos.

El importe de 17,6 millones de euros registrado en “Créditos a sociedades con negocios conjuntos” en el activo financiero no corriente proviene casi en su totalidad del proceso de consolidación correspondiente a la sociedad Nyesa Genérica, S.L. y sus participadas en Costa Rica, y no ha sido deteriorado aunque la sociedad contara con patrimonio neto negativo al cierre del ejercicio 2010, debido a que el plan de negocio de de la citada Compañía, indica que existen importantes plusvalías latentes que permitirán a la sociedad la generación de flujos en futuros ejercicios en cuantía suficiente para la devolución de las anteriormente citadas deudas. Por otro lado, el importe registrado por el mismo concepto en el activo financiero corriente, asciende a 114 miles de euros y proviene de la consolidación





con Grupo Niesa 21, S.L., no habiendo sido deteriorado a cierre del ejercicio, por existir plusvalías en los activos de la citada sociedad, que debieran ser capaces de generar el citado importe.

11. El apartado relativo a “Instrumentos financieros derivados” contenido en la nota 13 relativa a “Deudas con entidades de crédito” revela que, al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene contratadas permutas financieras sobre tipos de interés (IRS’s) en las que se fija un “precio fijo” al que se liquidarán los intereses durante todo el periodo de la cobertura, así como “Otras” coberturas de riesgo de tipo de interés que actúan en caso de que éstos se sitúen fuera de las bandas establecidas en los contratos (exotic).

No obstante lo anterior esta nota revela que, los instrumentos financieros contratados por el Grupo “pueden ser cancelados en cualquier momento por la otra parte contratante, puesto que no se han atendido las liquidaciones periódicas de los mismos”.

El efecto a 31 de diciembre de 2010, ha sido negativo de 2,2 millones € registrado en “Resultados” (733 miles de euros en 2009 de resultado negativo), siendo 149 miles de € netos del efecto impositivo el beneficio que ha sido registrado en “Reservas” (94 miles de € netas de impuestos en 2009).

Facílitese la siguiente información al respecto:

- 11.1 Tratamiento contable aplicado al registro de los citados instrumentos financieros derivados, facilitándose el cuadro de los importes que figuran en la nota 13 con aquellos que figuran en la “Cuenta de resultados consolidada” y en el “Estado de Ingresos y Gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2010”.

El Grupo registró en la Cuenta de Resultados consolidada del ejercicio 2010 en el epígrafe “*Variación del valor razonable de instrumentos financieros*”, las pérdidas por la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados de cobertura no eficaz por importe de 2,6 millones de euros. Adicionalmente se registró en el epígrafe de “*Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros*” de la Cuenta de Resultados consolidada un beneficio por la transmisión de instrumentos financieros de cobertura de 0,6 millones de euros. Por otro lado, tal y como se refleja en el Estado de Ingresos y Gastos reconocidos, fueron transferidos desde el patrimonio al epígrafe de “*Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros*” de la cuenta de resultados, unas pérdidas por importe neto de 149 miles de euros, por el traspaso al resultado de la liquidación al vencimiento de unos instrumentos de cobertura eficaz que el Grupo tenía contratados, y que vencieron a comienzos del ejercicio 2010. Por todo lo anteriormente explicado, podemos observar que el impacto negativo en la cuenta de resultados consecuencia de la variación en el valor razonable o en los resultados por enajenaciones de instrumentos de cobertura fue de 2,2 millones de euros, así



como que las transferencias netas al resultado del ejercicio 2010 desde el patrimonio fueron de 149 miles de euros.

- 12. La nota 12 relativa a “Provisiones no corrientes” revela la existencia de una provisión por importe de 2,2 millones € (1,95 millones € dotados en 2009 y 231 mil € en 2010) por el compromiso adquirido con miembros de un club de golf en Costa Rica, debido a que una de las sociedades del Grupo adquirió terrenos en 2007 en los que había un club de golf, teniendo que hacerse cargo de unos compromisos suscritos por los anteriores propietarios con 711 miembros del citado club por un importe de hasta 7 millones € en 2014. El compromiso consiste en que dichas personas no tendrán que suscribir la cuota de entrada en el futuro club de golf que se desarrollará allí, o bien, si lo desean, la sociedad del Grupo les tendrá que devolver lo aportado (aproximadamente 10.000 dólares a cada uno). El plazo del que disponen para decantarse por una u otra opción es hasta el momento en 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.**

**Teniendo en cuenta que el desarrollo inmobiliario de la Sociedad en Costa Rica está sufriendo la falta de liquidez existente en los mercados financieros internacionales, encontrándose la Sociedad en la búsqueda de posibles inversores e interesados en participar en el proyecto, deberá facilitarse la siguiente información:**

**12.1 Estado en el que se encuentra el proyecto de construcción del citado campo de golf a la fecha de contestación al presente requerimiento.**

El campo de golf forma parte de la promoción del proyecto inmobiliario (turístico, hotelero y residencial) que el Grupo va a desarrollar tan pronto alcance un acuerdo (*Ver punto 15.1.(i) del presente requerimiento*) de financiación con alguno de los posibles inversores interesados en el mismo. Aunque ya se habían realizado obras por los antiguos propietarios del campo de golf, la Compañía ha redefinido íntegramente el proyecto (habiendo conseguido todas las aprobaciones pertinentes para su construcción), y dichas obras se realizarán una vez conseguida la financiación mencionada en el *punto 15.1.(i)*.

**12.2 Indicación de la pérdida máxima que la Dirección de la Sociedad estima que podría producirse en relación con el citado compromiso.**

La Dirección estima, que dado el bajo precio de la cuota de entrada que desembolsaron a los anteriores propietarios los miembros del club de golf, todos ellos continuaran formando parte del club de golf que en el proyecto del Grupo se desarrolle. En cualquier caso, y puesto que a fecha de formulación de los estados financieros del ejercicio 2010, no había certeza de que esto vaya a ser así, la Dirección del Grupo ya en ejercicios anteriores, decidió realizar una provisión que cubriera la totalidad del compromiso adquirido, esto es 7 millones de dólares, que en el consolidado del Grupo a cierre del ejercicio 2010 supone 2,2 millones de euros.



**13. La nota 15, relativa a “Otros pasivos” revela la existencia de anticipos entregados por clientes para la reserva de viviendas de futura entrega por importe de 5 millones € (5,5 millones € en 2009). Por su parte, la nota 35 “Riesgos de negocio”, revela en su apartado d) “Riesgos financieros”, que, “consecuencia de la 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 de la propiedad. Además algunos de ellos intentan reclamar las cantidades que previamente entregaron y que en un alto porcentaje están garantizadas mediante avales bancarios.” A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:**

**13.1 Grado de cobertura de avales u otras garantías sobre los anticipos recibidos de clientes que garanticen su devolución en caso de resolución del contrato.**

Los anticipos recibidos de clientes están garantizados casi en su totalidad (82,81% del importe) con avales bancarios, para asegurar así, el importe de las cantidades satisfechas hasta la entrega a los mismos de sus viviendas.

**14. La nota 30 “Garantías comprometidas con terceros” describe la existencia, entre otros, de avales prestados a terceros por importe de 8,9 millones € por operaciones de venta de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos; afianzamiento de créditos concedidos a la filiales del golf por importe de 6,9 millones € (los cuales se encuentran totalmente provisionados); y garantía ante dos entidades financieras a partes vinculadas (accionistas) por importe de 9,1 millones €.**

**14.1 A este respecto deberá indicarse si a la fecha de contestación a nuestro requerimiento ha tenido lugar la liberación de algunos de estos avales o, si por el contrario, la Compañía se ha visto obligada a realizar algún pago por estos conceptos.**

A fecha de contestación del presente requerimiento, y respecto a los avales prestados a terceros por operaciones de venta de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos se han liberado un total de 3.261 miles de euros, no habiéndose visto la Compañía obligada a realizar pago alguno por estos conceptos. No ha habido ninguna modificación en el estado de los afianzamientos de créditos concedidos a las filiales del golf, sin embargo se ha habido una liberación de 802 miles de euros respecto a las garantías financieras prestadas a partes vinculadas. En ambos dos concepto no se ha visto la Compañía obligada a realizar ningún pago.

**15. La nota 36 “Hechos Posteriores” no incluye información acerca de dos hechos relevantes comunicados por la Sociedad entre la fecha formulación de las cuentas**



anuales del ejercicio 2011, esto es 31 de marzo de 2011, y la fecha del informe auditoría, 3 de mayo de 2011.

El primero de ellos, publicado con fecha 14 de abril de 2011, anunciaba que el Consejo de Administración de la Sociedad, ante las circunstancias que rodean a WCG y dados sus reiterados incumplimientos, ha dado por resuelto su contrato con el fondo de inversión estadounidense WCG-NRC para la financiación de la construcción del complejo turístico recreativo y residencial La Roca situado en Costa Rica, poniendo de manifiesto que la Sociedad se encuentra en negociaciones con otros posibles inversores e interesados en participar en el proyecto.

El segundo hecho relevante, comunicado con fecha 8 de abril de 2011, notifica la imposibilidad material de que el acuerdo entre Grupo Bartibas y Corbis Group devengue efectivo, debido a que el entorno económico actual imposibilita que se presten las garantías suficientes para responder a la financiación prevista en el acuerdo formalizado, siendo la misma un requisito condicionante del acuerdo. No obstante lo anterior, con posterioridad a esa fecha, concretamente el día 9 de junio de 2011, la Sociedad remite un hecho relevante comunicando haber sido informada por Corbis Group de su interés en la aportación a Nyesa de diversos activos del sector energético, en particular, eólico y gas, quedando condicionada esta operación a la aprobación de determinados acuerdos por parte de la Junta General de accionistas de Nyesa.

**15.1 Deberá describirse el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento de:**

- (i) las negociaciones relativas al proyecto “Costa Rica”, teniendo en cuanta la última comunicación realizada con fecha 8 de abril de 2011 en la que Nyesa informaba encontrarse en negociaciones con otros posibles inversores e interesados en participar en el proyecto.**

A fecha de contestación del presente requerimiento, todavía no se ha alcanzado acuerdo alguno con respecto a la búsqueda de financiación y/o participación por parte de terceros en el citado proyecto. Se mantienen negociaciones abiertas, y en diferentes grados de avance con al menos diez diferentes inversores. Tan pronto, pudiera existir algún principio de acuerdo con alguno de los mismos, sería oportunamente comunicado a los mercados.

- (ii) la operación comunicada mediante hecho relevante del día 9 de junio de 2011 con Corbis Group, consistente en la aportación a Nyesa de diversos activos del sector energético, en particular, eólico y gas.**

Respecto a esta operación, tenemos que remitirnos a un nuevo hecho relevante del día 9 de agosto de 2011 (registro número 149.039), en donde se comunica que el grupo de inversión Corbis Group ha presentado al Consejo de Administración una operación de reestructuración de la





Compañía para potenciar nuevas áreas de negocio y dotarla de recursos financieros propios. Dicho plan de reestructuración ha sido presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y consistiría en la realización de las siguientes operaciones mercantiles y societarias:

- a) Reducción de capital de la Sociedad mediante disminución del valor nominal de las acciones, a fin de compensar las pérdidas acumuladas de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente.
- b) Simultáneamente o inmediatamente a lo realizado en el punto a), se procedería a realizar ampliaciones de capital de la Sociedad hasta un máximo de 2.000 millones de euros, con la finalidad de recapitalizarla y reforzar su Patrimonio Neto, de acuerdo al siguiente esquema:
  1. Una ampliación de capital a suscribir por los accionistas de la Sociedad y adquirentes de los derechos de suscripción mediante aportaciones dinerarias.
  2. Una segunda ampliación (una vez finalizada la mencionada en el punto b) 1.), a realizar mediante:
    - i. la aportación no dineraria por parte de la gestión de Corbis Group de activos vinculados y/o afectos al sector inmobiliario.
    - ii. La capitalización de entidades financieras del pasivo de la Compañía.
  3. Una tercera ampliación a suscribir por terceros inversores hasta alcanzar el máximo de 2.000 millones de euros previsto.
- c) Propuesta y nombramiento de un nuevo Consejo de Administración de la Compañía.

La operación propuesta queda condicionada al cumplimiento de los hitos que se mencionan a continuación:

- a) Aprobación de la citada operación por parte de la Junta General de Accionistas de la Compañía.
- b) Aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de VALores si fuera preceptivo.
- c) Autorización de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para la aportación de los activos inmobiliarios de Corbis Group a través de la participación accionarial de éste en el Grupo Asegurador Cahispa.



- d) Aprobación de cualquier otro organismo rector y/o supervisor que pudiera ser necesario.
- e) Aprobación por parte de un porcentaje no inferior al 75% de los acreedores financieros de la Sociedad, del proceso de capitalización de sus créditos. Este porcentaje se establece podrá ser inferior en el caso de que el resto de los acreedores de la Sociedad o de sus empresas filiales o participadas, acuerden refinanciar su deuda, con ajuste a un plan de viabilidad que se presente a estas entidades.
- f) Inicialmente no está previsto que ninguna de las sociedades o entidades financieras que participen en esta ampliación, alcance más del 30% del capital de la nueva sociedad. En caso contrario, se determinaría el precio equitativo de la OPA conforme a lo previsto en los artículos 9 y 10 del RD 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores.

Adicionalmente para el correcto desarrollo de la operación de reestructuración planteada, Corbis Group se compromete a gestionar la concesión de un préstamo, una vez aprobada la operación por parte de la Junta General de Accionistas de la compañía, a través de un fondo internacional o entidad financiera vinculada a Corbis Group, a la Sociedad o a alguna de sus filiales, por importe máximo de 5 millones de euros.

En este hecho relevante también se aprueba por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, el iniciar las actuaciones necesarias para el análisis de la operación planteada y, en este entorno, solicitar al auditor de la Sociedad la revisión de los Estados financieros correspondientes al primer semestre de 2011.

**16. El “Estado de Flujos de Efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2010”, desglosa unos flujos de efectivo correspondientes a las actividades de inversión por desinversiones en activos financieros por importe de 13,1 millones €.**

**No obstante lo anterior, de la información facilitada por la nota 7 “Activos y pasivos financieros” no es posible conocer cuál es el origen de los citados flujos de efectivo.**

**16.1 Indíquese expresamente qué operación u operaciones son las que motivan las citadas entradas de efectivo en el Grupo, acontecidas durante el ejercicio 2010, teniendo en cuenta que, según el párrafo 43 de NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”, las transacciones de inversión o financiación que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes, se excluirán del Estado de flujos de efectivo, debiendo ser objeto de información en cualquier otra parte de los estados financieros.**





Las operaciones incluidas en las desinversiones de activos financieros de 13,1 millones de euros en el Estado de Flujos de Efectivo, responden fundamentalmente a la desinversión de las acciones de una sociedad integrada por el método de participación (La Marina Port Vell, S.A.), a la venta de fondos de inversión y depósitos a plazo creados en ejercicios anteriores para la atención al servicio de la deuda mantenida con varias entidades financieras y a la devolución de créditos otorgados a partes vinculadas.

- 17. Por su parte, el Anexo II contenido en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad, desglosa los porcentajes de participación, así como el patrimonio neto individual de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2010.**

**No obstante, dicho Anexo no facilita información de las dependientes TECNOPACK ESPAÑA S.A. y NYESA GOLF, S.L por encontrarse inactivas, de VILLARIAS GOLF S.L. por encontrarse en fase de constitución, ni de la sociedad multigrupo, MULTISADO-CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A., por no existir información disponible. Respecto al “Subgrupo Ocio (Golf)” únicamente se facilitan datos referidos al 31 de diciembre de 2009.**

**Por su parte, la nota 13 “Empresas del grupo, multigrupo y asociadas” de la memoria individual únicamente desglosa el coste y deterioro de dos de las compañías multigrupo (INPA XXI, S.A. y ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.), no figurando el detalle del coste y, en su caso, deterioro de la participación en el 55% de INBESÓS SUR, S.A. y en el 50% de NYESA GLOBAL, S.A., sociedades clasificadas en el Anexo II de la memoria consolidada como multigrupo y directamente participadas por la matriz legal, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**

**A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:**

- 17.1 En virtud de lo prescrito la letra c) “Empresas del grupo, multigrupo y asociadas”, incluida en el apartado 9.2.3. “Otra información a incluir en la memoria” contenido en la norma 9 “Instrumentos financieros” del Plan General de Contabilidad aprobado por RD 1514/2007, de 16 de noviembre, facilítese la siguiente información de TECNO PACK ESPAÑA S.A., NYESA GOLF, S.L., VILLARIAS GOLF S.L., MULTISADO-CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A., y las sociedades pertenecientes al Subgrupo Golf, referida al 31 de diciembre de 2010: importe del capital, reservas, otras partidas del patrimonio neto y resultado del último ejercicio que se derive de los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.**

*Ver Anexo IV al presente requerimiento.* Es importante destacar que tal y como se pone de manifiesto en dicho anexo, que a fecha de contestación del presente requerimiento no ha sido posible obtener información financiera a cierre del ejercicio 2010 de las sociedades Tecno Pak España, S.A., Nyesa Golf, S.L. y



Multisado-Constructores e Urbanizaciones, S.A..

**17.2 Desglose del coste la inversión en y, en su caso deterioro registrado en las cuentas de NYESA VALORES CORPORACIÓN a 31 de diciembre de 2010 correspondiente a la participación en el 55% de INBESÓS SUR, S.A. y en el 50% de NYESA GLOBAL, S.A., indicando expresamente las razones por las cuáles INBESÓS SUR, S.A. se ha considerado multigrupo a pesar de poseer más de un 50% de participación (55%) en su capital social.**

En los Estados Financieros de Nyesa Valores Corporación, S.A., tanto el coste como el deterioro registrado de las participaciones en Inbesòs Sur, S.A. y en Nyesa Global, S.A. se muestran en la Nota 13 de la Memoria del ejercicio 2010. Por otro lado, Inbesòs Sur, S.A. se ha considerado como multigrupo a pesar de poseer más del 50% de participación a los simples efectos del cuadro de presentación anexo a los estados financieros individuales. Esta sociedad no se integra en el perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para la imagen fiel del Grupo.

---

**Luis Miguel Iserte Belmonte**

**Secretario del Consejo de Administración**

**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**



## ANEXO I

(Miles de Euros)

Denominación	Exclusión	Total Activo	Total Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado Ejercicio 2010
GEONA PLUS, S.L.	escasa actividad	0	2	(2)	0
TECNO PAK ESPAÑA, S.A.	escasa actividad	(*)	(*)	(*)	(*)
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DEL BESOS, S.A.	escasa actividad	157	184	(27)	(132)
INBESÓS SUR, S.A.	escasa actividad	60	0	60	1
NYESA GLOBAL, S.A.	escasa actividad	42	7	35	(13)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	escasa actividad	103	10	92	11
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	escasa actividad	16	15	1	0
AQUA DORATA, S.R.L.	escasa actividad	38	37	1	0
MULTISADO CONSTRUCCOES E URBANICACOES, S.A.	(**)	5.763	5.779	(16)	(20)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	(***)	2.234	2.224	10	7
NYESA GOLF, S.L.	escasa actividad	(*)	(*)	(*)	(*)
VILLARIÁS GOLF, S.L.	escasa actividad	3	0	3	0
INBESOS OCIO S.L.	liquidación	12.652	18.800	(6.148)	(19)
ABOUT GOLF S.L.	liquidación	1.793	1.784	9	(6)
GESTIO GOLF CAMBRILS S.L.	liquidación	(*)	(*)	(*)	(*)
NALCAR 2002 S.L.	liquidación	1.180	1.578	(398)	(2)
VILLALBA GOLF S.L.	liquidación	10.089	9.722	367	(628)
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF	liquidación	(*)	(*)	(*)	(*)

(\*) información no disponible a fecha de contestación del presente requerimiento

(\*\*) información a 31 de diciembre de 2009 del 100% de la Sociedad. El Grupo posee el 37,48% de esta sociedad.

(\*\*\*) La Sociedad comenzó su actividad durante el ejercicio 2010, siendo excluida del perímetro de consolidación por su escasa actividad.

## ANEXO II

(Miles de Euros)

Denominación	Coste a 31 de diciembre 2010	Deterioro a 31 de diciembre de 2010	Valor neto a 31 de diciembre de 2010
GEONA PLUS S.L.	3	(3)	0
TECNOPACK ESPAÑA S.A	0	0	0
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	242	(242)	0
INBESOS SUR, S.A.	33	(1)	32
NYESA GLOBAL, S.A.	130	(106)	24
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	2	0	2
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	0	0	0
AQUA DORATA, S.R.L.	0	0	0
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	19	0	19
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	3	(3)	0
NYESA GOLF S.L.	2	(2)	0
VILLARIAS GOLF S.L.	2	(2)	0
INBESOS OCIO S.L.	1.645	(1.645)	0
ABOUT GOLF S.L.	209	(209)	0
NALCAR 2002 S.L.	3	(3)	0



ANEXO III

(Miles de Euros)	Denominación	Tipo	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	Patrimonio Neto Individual
	NYESA GESTION S.L.U	Dependiente	19.107	86.429	(642)	(2.412)	104.894
	GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.	Dependiente	27.696	(1.860)	(10.321)	(6.637)	15.515
	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.	Dependiente	2.860	(364)	4	(6)	2.500
	RAURICH CONDAL, S.L.	Dependiente	1.899	(1.273)	(482)	(150)	144
	RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Dependiente	2.700	965	459	(3)	4.124
	CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Dependiente	300	(3.174)	(17)	(10)	(2.891)
	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Dependiente	7.555	(86.266)	(23.449)	(37)	(102.160)
	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Dependiente	1.000	(70.991)	(9.339)	(7.031)	(79.330)
	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Dependiente	100	(6.208)	(2.787)	(1.593)	(8.895)
	NYESA COSTA S.L.U.	Dependiente	203	(12.987)	(1.127)	(162)	(13.911)
	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Dependiente	3	(8.478)	(2.953)	(1.109)	(11.428)
	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Dependiente	3	355	(441)	(323)	(83)
	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Dependiente	503	(11.181)	(3.957)	(1.938)	(14.635)
	NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Dependiente	3	(1)	(29)	(22)	(27)
	NYESA INFANTES, S.L.	Negocio Conjunto	3	107	(4)	(4)	106
	HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Negocio Conjunto	965	(314)	(67)	(18)	584
	NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Negocio Conjunto	11.462	(4.927)	(2.477)	(1.335)	4.058
	NYESA GENERICA S.L.	Negocio Conjunto	3	(2.105)	1.497	(78)	(605)
	LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Negocio Conjunto	1	0	0	0	1
	NYESA COSTA RICA, S.A.	Negocio Conjunto	1	(5.084)	(3.723)	(593)	(8.806)
	GRUPO NIESA 21 S.L.	Negocio Conjunto	12	7.014	(37)	0	6.989
	VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Negocio Conjunto	17.850	(5.638)	(1.177)	(208)	11.035
	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Negocio Conjunto	386	(6)	(371)	(31)	9
	INPA XXI, S.A.	Negocio Conjunto	3.008	487	31	(6)	3.526
	ASTRA, S.A.	Asociada	3.636	0	0	0	3.636
	INBESOS OCIO S.L.	Excluida	1.645	(7.773)	(19)	(19)	(6.148)
	ABOUT GOLF S.	Excluida	209	(194)	(6)	(6)	9
	GESTIO GOLF CAMBRILS S.L. (*)	Excluida	18	(287)	(7)	(7)	(276)
	NALCAR 2002 S.L.	Excluida	334	(730)	(2)	(2)	(398)
	VILLALBA GOLF S.L.	Excluida	3.000	(2.005)	(628)	(628)	367
	GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF (*)	Excluida	15	(20)	0	0	(5)
	GEONA PLUS S.L.	Excluida	3	(5)	0	0	(2)
	TECNO PAK ESPAÑA S.A.	Excluida	Sociedad inactiva. No se dispone de información actualizada				
	EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Excluida	242	(137)	(132)	(123)	(27)
	INBESOS SUR, S.A.	Excluida	60	(1)	1	0	60
	NYESA GLOBAL, S.A.	Excluida	260	(212)	(13)	(13)	35
	ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Excluida	3	79	11	31	93
	SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Excluida	1	0	0	0	1
	AGUA DORATA, S.R.L.	Excluida	1	0	0	0	1
	MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Excluida	No se dispone de información a cierre del ejercicio 2010				
	NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Excluida	3	7	7	20	10
	NYESA GOLF S.L.	Excluida	Sociedad inactiva. No se dispone de información actualizada				
	VILLARIAS GOLF S.L.	Excluida	3	0	0	0	3

(\*) No ha sido posible obtener la información a 31 de diciembre de 2010. Información financiera a 31 de diciembre de 2009.

## ANEXO IV

(Miles de Euros)

Denominación	Tipo	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO S.L.	Excluida	1.645	(7.773)	(19)	(19)	(6.148)
ABOUT GOLF S.	Excluida	209	(194)	(6)	(6)	9
GESTIO GOLF CAMBRILS S.L. (*)	Excluida	18	(287)	(7)	(7)	(276)
NALCAR 2002 S.L.	Excluida	334	(730)	(2)	(2)	(398)
VILLALBA GOLF S.L.	Excluida	3.000	(2.005)	(628)	(628)	367
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L. (*)	Excluida	15	(20)	0	0	(5)
TECNO PAK ESPAÑA S.A	Excluida					
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Excluida					
NYESA GOLF S.L.	Excluida					
VILLARIAS GOLF S.L.	Excluida					
		3	0	0	0	0
						3

(\*) No ha sido posible obtener la información a 31 de diciembre de 2010. Información financiera a 31 de diciembre de 2009.