

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Camino de los Molinos 42

50015 ZARAGOZA

**COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**

Dirección de Informes Financieros y Contables

C/ Serrano nº 47

28001-Madrid

Zaragoza, a 23 de octubre de 2012

Muy señores nuestros:

El objeto de la presente es poner en su conocimiento los motivos por los cuales Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) no ha podido cumplir el plazo legalmente previsto para la presentación de su Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011.

Tal y como fue comunicado a los mercados a través de la publicación de sendos hechos relevantes de fecha 8 de mayo de 2012, con número de referencia [163372](#) y [163424](#), en fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y su grupo de sociedades solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio cerrado en fecha 31 de diciembre de 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. Dicha autorización fue concedida en fecha 26 de abril de 2012.

En fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación vencía fecha 2 de septiembre de 2012. Como consecuencia de lo anterior, en reunión celebrada el 31 de agosto de 2012, dentro del plazo legal previsto al efecto, el Consejo de Administración aprobó la formulación de las cuentas individuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. así

como las de su Grupo consolidado correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011.

No obstante lo anterior, como consecuencia de la información adicional que se desprende del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores, cuya presentación fue publicada en el BOE del 2 de octubre de 2012, y de las consideraciones propuestas por el auditor de la Sociedad y su Grupo, el Consejo de Administración decidió, en reunión celebrada el pasado 17 de octubre de 2012, reformular las tan mencionadas cuentas anuales.

En fecha 18 de octubre de 2012, la Sociedad recibió los informes de auditoría que junto a las cuentas anuales van a someterse a la aprobación de la Junta General de Accionistas a celebrar el próximo mes de noviembre.

Agradeciéndoles su atención por anticipado, les saluda atentamente,

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente



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 17 de octubre de 2012, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas 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. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Jesús María Peralta Gracia
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Riberalia Servicios Generales, S.L.U.
(representada por D. Felipe Gomez Arriarán)
Consejero



Nyesa Valores Corporación, S.A.

**Cuentas Anuales Reformuladas e
Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio 2011 junto con el
Informe de Auditoría de Cuentas
Anuales**



BDO

Nyasa Valores Corporación, S.A.

Cuentas Anuales Reformuladas e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2011 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES REFORMULADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011:

Balances al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios 2011
y 2010

Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010

Memoria del ejercicio 2011

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

ANEXOS

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.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales reformuladas de Nyesa Valores Corporación, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2011, 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. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales reformuladas del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Nyesa Valores Corporación, S.A. al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 d) de la memoria adjunta, en la que se destaca que el deterioro sufrido en los últimos años por el mercado inmobiliario y la crisis del mercado financiero, han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación que ha supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que ha impedido completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes. Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 801.353 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 85.543 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 75.187 miles de euros y deudas por 44.692 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación. Estas circunstancias provocaron que

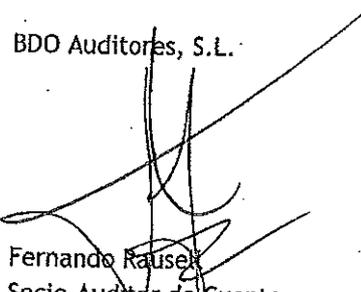


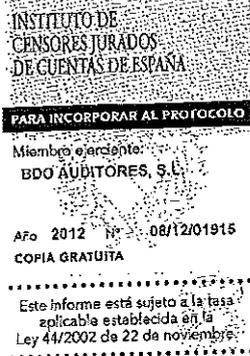
el 29 de septiembre de 2011 la Sociedad se acogiese al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de sus acciones, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A., y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del grupo, que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales y a la fecha de este informe no se han tomado decisiones respecto del futuro de las sociedades recientemente concursadas. Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en el balance y en la memoria adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

4. Adicionalmente, y tal y como se indica en la Nota 2 d) de la memoria adjunta, dado que la Sociedad se encuentra en concurso, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores o, en su caso, del proceso de liquidación que pudiera iniciarse. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas por los administradores que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 d) de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría cabe destacar que, de acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad han formulado, de forma separada, las cuentas anuales consolidadas del Grupo de sociedades del que **Nyesa Valores Corporación, S.A.** es Sociedad dominante, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, siguiendo el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas en el que, si bien expresamos una opinión favorable, enfatizamos la existencia de incertidumbres significativas acerca de la capacidad de las sociedades del Grupo para continuar con sus operaciones, sobre los posibles valores de realización de sus activos y de liquidación de sus pasivos, sobre la valoración de los activos inmobiliarios, sobre contingencias fiscales y sobre pasivos contingentes. En la Nota 1 c) de la memoria adjunta se muestran las principales magnitudes consolidadas del Grupo.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de **Nyesa Valores Corporación, 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 2011. 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.


Fernando Rauser
Socio-Auditor de Cuentas
Zaragoza, 18 de octubre de 2012



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010
(Expresados en euros)

ACTIVO		2011	2010
ACTIVO NO CORRIENTE		3.243.613,59	204.014.299,26
Inmovilizado intangible	Nota 5	8.510,74	907,10
Aplicaciones informáticas		8510,74	907,10
Inmovilizado material	Nota 6	234,05	4.035,02
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		234,05	4.035,02
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.934.248,76	2.992.367,86
Terrenos		1.135.167,00	1.135.167,00
Construcciones		1.799.081,76	1.857.200,86
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		41.614,56	200.675.100,95
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	33.599,61	199.253.506,49
Créditos a empresas	Nota 9.2	8.014,95	1.421.594,46
Inversiones financieras a largo plazo		249.549,88	332.432,73
Instrumentos de patrimonio	Nota 9.1.b	-	20.000,00
Otros activos financieros	Nota 9.2	249.549,88	312.432,73
Activos por Impuesto diferido	Nota 16	9.455,60	9.455,60
ACTIVO CORRIENTE		329.550,01	4.806.044,78
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		318.970,72	399.969,24
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	7.017,38	17.783,97
Cientes empresas del grupo y asociadas	Notas 9.2 y 21	-	140.724,72
Deudores varios	Nota 9.2	172.883,62	116.985,23
Activos por impuesto corriente	Nota 16	16.729,04	13.119,57
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	122.340,68	111.355,75
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		195,96	4.155.881,20
Créditos a empresas	Nota 9.2	195,96	4.155.881,20
Inversiones financieras a corto plazo		364,49	25.729,49
Créditos a empresas	Nota 9.2	-	25.365,00
Otros activos financieros	Nota 9.2	364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1.a	10.018,84	224.464,85
Tesorería		10.018,84	224.464,85
TOTAL ACTIVO		3.573.163,60	208.820.344,04

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2011	2010
PATRIMONIO NETO		(85.542.878,21)	131.522.158,56
Fondos propios	Nota 15	(85.542.878,21)	131.522.158,56
Capital	Nota 15.1	194.795.466,00	189.164.665,20
Capital escriturado		194.795.466,00	189.164.665,20
Prima de emisión	Nota 15.1	499.518.300,43	497.881.903,16
Reservas	Nota 15.2	20.496.748,58	21.441.453,24
Legal y estatutarias		4.908.398,23	4.908.398,23
Otras Reservas		15.588.350,35	16.533.055,01
Resultados de ejercicios anteriores	Nota 15.3	(576.965.863,04)	(543.348.831,77)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(576.965.863,04)	(543.348.831,77)
Resultado del ejercicio		(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
PASIVO NO CORRIENTE		13.599.877,05	27.116.944,88
Provisiones a largo plazo	Nota 18	1.763.468,52	8.436.078,12
Otras provisiones		1.763.468,52	8.436.078,12
Deudas a largo plazo		2.013.623,15	1.774.035,98
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	1.566.995,06	1.528.704,89
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	446.628,09	245.331,09
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 10.1 y 21	9.822.785,38	16.906.830,78
PASIVO CORRIENTE		75.516.164,76	50.181.240,60
Provisiones a corto plazo	Nota 18	18.840.819,75	-
Deudas a corto plazo		51.677.216,15	46.982.871,38
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	44.891.338,58	40.481.623,62
Derivados	Nota 12	6.486.197,08	6.486.197,08
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	299.680,49	15.050,68
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 10.1 y 21	2.127.282,71	1.913.701,97
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.870.846,15	1.284.667,25
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 10.1 y 21	245.110,65	213.537,60
Acreedores varios	Nota 10.1	1.538.370,52	820.632,23
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1	593.843,20	151.500,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	493.521,78	98.997,42
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.573.163,60	208.820.344,04

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010
 (Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2011	2010
Otros ingresos de explotación	69.025,82	74.062,34
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	69.025,82	74.062,34
Gastos de personal	(1.337.029,48)	(53.220,16)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 21.5 (1.288.112,68)	(52.009,40)
Cargas sociales	Nota 17.a (48.916,80)	(1.210,76)
Otros gastos de explotación	(1.539.364,98)	(1.194.690,48)
Servicios exteriores	(1.281.160,14)	(1.065.355,78)
Tributos	(66.871,70)	(129.334,70)
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(191.333,14)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7 (60.177,36)	(49.224,91)
Excesos de provisiones	Nota 18 -	543.649,64
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7.974,67	-
Deterioros y pérdidas	8.446,67	-
Resultados por enajenaciones y otras	(472,00)	-
Otros resultados	Nota 17.b y 18 (12.252.226,15)	(779.125,54)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(15.111.797,48)	(1.458.549,11)
Ingresos financieros	Nota 10.2.b 300.428,00	15.305,64
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	300.303,12	14.938,89
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	124,88	366,75
Gastos financieros	Nota 10.2.b (2.524.569,18)	(2.057.172,43)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(348.464,29)	(572.748,56)
Por deudas con terceros	(2.176.104,89)	(1.484.423,87)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(2.611.805,08)
Cartera de negociación y otros	Nota 12 -	(2.611.805,08)
Diferencias de cambio	-	1.031,40
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 17.c (206.051.591,52)	(27.505.841,69)
Deterioros y pérdidas	(207.101.396,56)	(27.505.841,69)
Reversión de deterioros	1.049.805,04	-
RESULTADO FINANCIERO	(208.275.732,70)	(32.158.482,16)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vence el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
EN LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

(Expresados en euros)

	2011	2010
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
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	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010
 (Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(33.617.031,27)	(33.617.031,27)
Operaciones con socios o propietarios	8.861.245,20	3.740.713,93	-	-	-	12.601.959,13
Aumentos de capital	8.861.245,20	3.740.713,93	-	-	-	12.601.959,13
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.638.123,53)	(149.048.864,61)	149.048.864,89	(1.638.123,25)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(149.048.864,89)	149.048.864,89	-
Gastos ampliación de capital	-	-	(1.638.123,53)	-	-	(1.638.123,53)
Otros	-	-	-	0,28	-	0,28
SALDO, FINAL DEL AÑO 2010	189.164.665,20	497.881.903,16	21.441.453,24	(543.348.831,77)	(33.617.031,27)	131.522.158,56
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(223.387.530,18)	(223.387.530,18)
Operaciones con socios o propietarios	5.630.800,80	1.636.397,00	-	-	-	7.267.197,80
Aumentos de capital	5.630.800,80	1.636.397,00	-	-	-	7.267.197,80
Otras variaciones del patrimonio neto	-	0,27	(944.704,66)	(33.617.031,27)	33.617.031,27	(944.704,39)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(33.617.031,27)	33.617.031,27	-
Gastos ampliación de capital	-	-	(944.704,66)	-	-	(944.704,66)
Otros	-	0,27	-	-	-	0,27
SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	194.795.466,00	499.518.300,43	20.496.748,58	(576.965.863,04)	(223.387.530,18)	(85.542.878,21)

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010
 (Expresados en euros)

	Notas en la Memoria	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(648.461,38)	(3.576.634,98)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
Ajustes al resultado		222.882.841,59	32.341.666,97
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	60.177,36	49.224,91
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6 y 7	3.236,35	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9 y 13	206.803.076,54	27.505.841,61
Variación de provisiones	Nota 18	12.168.210,15	132.928,50
Ingresos financieros		(300.428,00)	(15.305,64)
Gastos financieros	Nota 10.2.b	2.524.569,18	2.057.172,43
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12	-	2.611.805,08
Cambios en el capital corriente		1.480.227,21	(2.220.132,14)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(110.334,62)	(88.782,29)
Otros activos corrientes		25.489,88	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		749.311,35	119.760,64
Otros pasivos corrientes		815.760,60	(2.251.110,49)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	(81.138,54)
Pago de intereses		-	(81.508,15)
Cobro de intereses		-	369,61
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(860.365,94)	384.037,65
Pagos por inversiones		(860.365,94)	(840.556,54)
Empresas del Grupo y Asociadas		(851.268,65)	(760.225,18)
Inmovilizado intangible y material	Nota 5	(9.097,29)	(5.273,98)
Otros activos financieros		-	(75.027,38)
Cobros por desinversiones		-	1.224.594,19
Empresas del grupo y asociadas	Nota 13	-	1.103.850,07
Otros activos financieros	Nota 9	-	120.744,12
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.294.381,31	3.337.436,21
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.322.493,41	10.963.835,88
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 15	6.322.493,41	10.963.835,88
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión:		3.595.128,59	671.087,05
Deudas con entidades de crédito		3.408.882,27	671.087,05
Otras		186.246,32	-
b) Devolución y amortización de:		(8.623.240,69)	(8.297.486,72)
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(816.194,58)	-
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		(7.807.046,11)	(8.297.486,72)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(214.446,01)	144.838,88
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		224.464,85	79.625,97
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		10.018,84	224.464,85
		(214.446,01)	144.838,88

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 y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (anteriormente INBESÒS, 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.

Su domicilio social actual se encuentra en Zaragoza, en Camino de los Molinos número 42.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, tomo 3.787, folio 109, hoja nº Z-50.361.

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 pignoración 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 21).

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 2011, se indicará para simplificar "ejercicio 2011".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 13, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010 de 17 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 Nyesa Valores Corporación, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas que se formulan y presentan en documento aparte corresponden a las de Nyesa Valores Corporación, S.A. como sociedad dominante legal, si bien la sociedad dominante económica es Nyesa Gestión, S.L. (véanse Notas 13 y 15), al haberse producido una adquisición inversa.

Con fecha 31 de agosto de 2012, fueron formuladas tanto las cuentas anuales consolidadas como individuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Como consecuencia de la información adicional que se desprende del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores cuya presentación fue publicada en el BOE del 2 de octubre de 2012 y de las consideraciones propuestas por el auditor de la Sociedad y su grupo, los órganos de administración de la práctica totalidad de las sociedades pertenecientes al grupo, decidieron reformular con fecha 17 de octubre de 2012, tanto las cuentas anuales individuales como consolidadas al efecto de incorporar dicha información.

Las Cuentas Anuales Consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2011 presentan un volumen total de activos de 430.192.043 euros (525.266.294 euros en 2010) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 227.486.531 euros (negativo de 110.146.010 euros en 2010). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las pérdidas consolidadas ascienden respectivamente a 18.487.888 euros (17.861.342 euros en 2010) y 120.567.084 euros (49.338.869 euros en 2010).

Dichas Cuentas Anuales Consolidadas reformuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General y los Administradores esperan que sean aprobadas sin cambios significativos. Dichas cuentas serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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 2011 y 31 de diciembre de 2010 fue de 0,17 y 1,61 euros, respectivamente. Con fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores suspendió cautelarmente la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la cotización sigue suspendida.

e) Régimen Legal

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

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

1.2) Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias

consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

A esos efectos, en colaboración con expertos externos independientes, se elaboró un plan de negocio para el periodo 2010 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo y en el que se preveía la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. Con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones en caso de producirse un escenario pesimista por circunstancias adversas no controlables por la Sociedad, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros, los accionistas de referencia garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011, la cobertura en su caso de dicho déficit. A pesar de que dicha cantidad fue solicitada al accionista de referencia en Consejo de 27 de junio de 2011, a la fecha no ha sido atendida en importe suficiente.

b) Línea de Crédito-Capital

Como consecuencia del mantenimiento de esa coyuntura económica adversa, durante el ejercicio 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, GEM ha suscrito 8 ampliaciones de capital en Nyesa Valores Corporación, S.A., cuatro de ellas durante el ejercicio 2011. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., en un primer momento, así como, posteriormente, la actual suspensión de la cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

c) Presentación del Concurso

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de

las operaciones de la Sociedad, 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 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, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, 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

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados: la situación de crisis iniciada en 2008, se ha agravado en los ejercicios 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas. El deterioro sufrido en los últimos años por el mercado inmobiliario y la crisis del mercado financiero han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación que ha supuesto una disminución en la demanda de viviendas y que ha impedido completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. A esto, debemos añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 801.353 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 85.543 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 75.187 miles de euros y deudas por 44.692 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal: estas circunstancias provocaron que el 29 de septiembre de 2011 la sociedad se acogiese al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, "Concursal", resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de sus acciones como la línea de capital que, a través de sucesivas

ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A. y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del grupo, que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales y a la fecha de estas cuentas anuales no se han tomado decisiones respecto del futuro de las sociedades recientemente concursadas. Consecuentemente existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores o, en su caso, del proceso de liquidación que pudiera iniciarse. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios: Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles de la Sociedad han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de las recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.,

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2011 las correspondientes al ejercicio anterior de 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. 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 al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 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 Órgano de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas 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. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones 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.

Si bien con carácter general, siempre es posible que determinados acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que lleva a reconocer los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, interesa destacar que dado el proceso concursal en el que se encuentra la Sociedad y su Grupo resulta previsible, aunque a la fecha no determinable, que sea necesaria la modificación de las mencionadas estimaciones.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado del ejercicio 2011 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas y la del ejercicio 2010, ya aprobada por dicha Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2011	2010
Base de reparto		
Pérdida generada en el ejercicio	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)
	(223.387.530,18)	(33.617.031,27)

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 2011, 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 su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, 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 25,00 % 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 producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos 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 fabricación o 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.

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. Activos financieros mantenidos para negociar.
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

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 2011, 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.

Como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad, así como también el resto de sociedades de su Grupo, se ha deteriorado con carácter general a cierre del ejercicio todas las participaciones en cualquiera de las sociedades del Grupo que se encuentran en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo han deteriorado la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo.

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

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del

servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

Fianzas recibidas

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

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.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

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 está acogida al régimen de declaración consolidada de este impuesto, siendo sociedad dominante del Grupo denominado INBESÒS, del que dependen las siguientes sociedades: 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%). No obstante, la situación concursal al cierre del periodo impositivo 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 mantengan en dicha situación. Los asesores del grupo están estudiando los efectos de la solicitud del concurso en la definición del grupo fiscal.

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.

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

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 2011, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos existentes de cara a su recuperabilidad.

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) Gastos de personal

Los gastos de personal se presentan conforme al principio de devengo; de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

m) 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, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

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 2011 es el siguiente:

	31/12/2010	Altas	31/12/2011
Coste:			
Aplicaciones informáticas	295.909,95	9.097,29	305.007,24
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(266.655,73)	(1.493,65)	(268.149,38)
Deterioros:			
Aplicaciones informáticas	(28.347,12)	-	(28.347,12)
Inmovilizado Intangible, Neto	907,10	7.603,64	8.510,74

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2010 es el siguiente:

	31/12/2009	Altas	31/12/2010
Coste:			
Aplicaciones informáticas	294.924,11	985,84	295.909,95
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(266.576,99)	(78,74)	(266.655,73)
Deterioros:			
Aplicaciones informáticas	(28.347,12)	-	(28.347,12)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	907,10	907,10

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 mantenía a 31 de diciembre de 2010. Durante el presente ejercicio la sociedad ha dado de alta aplicaciones informáticas por valor de 9.097,29 euros. Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso ascienden a 294 miles de euros.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2011 es el siguiente:

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Coste:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	548.682,60	-	(35.549,72)	513.132,88
Equipos proceso de información	340.031,58	-	(1.289,25)	338.742,33
Elementos de transporte	5.546,16	-	(4.288,14)	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	25.902,83
	920.623,38	-	(41.127,11)	879.496,27
Amortización Acumulada:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(403.434,27)	-	27.850,83	(375.583,44)
Equipos proceso de información	(306.587,63)	-	806,70	(305.780,93)
Elementos de transporte	(806,55)	(564,62)	786,56	(584,61)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	-	(8.505,81)
	(719.776,42)	(564,62)	29.444,09	(690.896,95)
Deterioro:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(145.248,33)	-	7.698,89	(137.549,44)
Equipos proceso de información	(33.443,95)	-	482,55	(32.961,40)
Elementos de transporte	(704,59)	-	265,23	(439,36)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	(196.811,94)	-	8.446,67	(188.365,27)
Inmovilizado Material, Neto	4.035,02	(564,62)	(3.236,35)	234,05

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2010 es el siguiente:

	31/12/2009	Altas	31/12/2010
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	1.258,02	4.288,14	5.546,16
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	25.902,83
	916.335,24	4.288,14	920.623,38
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	(553,43)	(253,12)	(806,55)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	(8.505,81)
	(719.523,30)	(253,12)	(719.776,42)
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)
	(196.811,94)	-	(196.811,94)
Inmovilizado Material, Neto	-	4.035,02	4.035,02

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.

Elementos totalmente amortizados y en uso

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 la totalidad de los activos registrados dentro del epígrafe de inmovilizado material se encontraban completamente deteriorados o amortizados, salvo los "Elementos de transporte" dados de alta en dicho ejercicio 2010.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2011 es el siguiente:

	31/12/2010	Entradas	31/12/2011
Coste:			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	3.631.928,59	-	3.631.928,59
Amortización Acumulada:			
Construcciones	(639.560,73)	(58.119,10)	(697.679,83)
	(639.560,73)	(58.119,10)	(697.679,83)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	2.992.367,86	(58.119,10)	2.934.248,76

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2010 fue el siguiente:

	31/12/2009	Entradas	31/12/2010
Coste:			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	3.631.928,59	-	3.631.928,59
Amortización Acumulada:			
Construcciones	(590.667,68)	(48.893,05)	(639.560,73)
	(590.667,68)	(48.893,05)	(639.560,73)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	3.041.260,91	(48.893,05)	2.992.367,86

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).

En los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido movimientos, salvo la amortización correspondiente a cada uno de los mismos.

La totalidad de los bienes incluidos en este epígrafe, están destinados a la obtención de rentas a través de su alquiler.

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

Descripción:	2011	2010
Ingresos por alquileres	39.046,00	65.662,34
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(55.987,37)	(151.175,07)
Resultado neto	(16.941,37)	(85.512,73)

Ni a 31 de diciembre de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010, existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2011, ciertas inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 2.650.166,98 euros (2.713.085,82 euros en 2010) están hipotecadas como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 10). Por otro lado, sobre la práctica totalidad de los activos que componen esta rúbrica, figuran anotaciones

preventivas de embargo, consecuencia de diferentes procesos de reclamaciones a los que se enfrenta la Sociedad.

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 2011 ni 2010. 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 OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 161.398,50 euros (131.628,97 en el ejercicio anterior).

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2011 y 2010:

	Euros
Menos de 1 año	18.000,00
Entre 2 y 5 años	72.000,00
Total	90.000,00

8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

El impacto en los resultados del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo como arrendador ha ascendido a 39.046,00 euros (65.662,34 euros en el ejercicio anterior).

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2011 y 2010:

	Euros
Menos de 1 año	40.505,00
Entre 2 y 5 años	162.020,00
Total	202.525,00

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 13, es el siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
- Activos mantenidos para negociar (Nota 9.1.b)	-	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	-	-	257.564,88	1.734.027,19	257.564,88	1.734.027,19
Total	-	20.000,00	257.564,88	1.734.027,19	257.564,88	1.754.027,19

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 13, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1.a)	10.018,84	224.464,85	10.018,84	224.464,85
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	180.461,45	4.457.104,61	180.461,45	4.457.104,61
Total	190.480,29	4.681.569,46	190.480,29	4.681.569,46

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 2011 y 2010 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Cuentas corrientes	7.564,47	224.464,85
Caja	2.454,37	-
Total	10.018,84	224.464,85

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 2011 y 2010 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Cientes empresas del grupo	-	-	-	140.724,72
Cientes terceros	-	7.017,38	-	17.783,97
Deudores terceros	-	172.883,62	-	116.985,23
Total créditos por operaciones comerciales	-	179.901,00	-	275.493,92
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo	8.014,95	195,96	1.421.594,46	4.155.881,20
A otras empresas	-	-	-	25.365,00
Al personal	-	-	-	-
Dividendos a cobrar con empresas del grupo	-	-	-	-
Créditos a terceros	-	-	-	-
Fianzas y depósitos	249.549,88	364,49	312.432,73	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	257.564,88	560,45	1.734.027,19	4.181.610,69
Total	257.564,88	180.461,45	1.734.027,19	4.457.104,61

Durante el ejercicio anterior se transformaron los dividendos pendientes de cobro por importe de 671.000,00 euros en un préstamo participativo y registrado a 31 de diciembre de 2010 en el largo plazo dado que su vencimiento esperado es el 31 de diciembre de 2013. Dicho préstamo ha devengado unos intereses en los ejercicios 2011 y 2010 de 23.129,37 euros y 14.249,84 euros respectivamente. A fecha de cierre, y dada la situación concursal en el que se encuentra la sociedad prestataria, se ha procedido a deteriorar el crédito.

Los créditos a empresas del grupo, además de incluir el préstamo participativo mencionado anteriormente incluyen créditos netos del correspondiente deterioro (Nota 9.3.a), como podemos observar en dicha nota, han sido deteriorados todos los créditos con empresas del grupo que se encuentran en situación concursal.

9.3) Otra información relativa a activos financieros

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

Los deterioros del 2010 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. Por otro lado, a cierre del ejercicio 2011, han sido deteriorados cualquier clase de cuenta a cobrar con empresas del grupo que se encuentren en situación concursal, así como varios créditos e inversiones mantenidas con terceros.

El movimiento de estos deterioros en el ejercicio se muestra a continuación:

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Deterioro de valor	31/12/2010	Deterioro	Exceso	31/12/2011
Instrumentos de patrimonio	-	20.000,00	-	20.000,00
Terceros	-	20.000,00	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	16.926.119,15	7.653.048,72	(383.217,15)	24.195.950,72
A empresas del grupo	16.301.749,67	7.591.422,10	(383.217,15)	23.509.954,62
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	624.369,48
Terceros	-	61.626,62	-	61.626,62
De créditos por operaciones comerciales	371.509,71	191.333,14	-	562.842,85
Empresas, grupo y asociadas	371.509,71	181.554,65	-	553.064,36
Terceros	-	9.778,49	-	9.778,49
De créditos a corto plazo	666.587,89	177.413,46	(666.587,89)	177.413,46
A empresas del grupo	666.587,89	177.413,46	(666.587,89)	177.413,46
Total	17.964.216,75	8.041.795,32	(1.049.805,04)	24.956.207,03

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2010 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2009	Trasposos	Deterioro	31/12/2010
De créditos a largo plazo	10.331.339,81	6.565.372,40	29.406,94	16.926.119,15
A empresas del grupo	10.331.339,81	5.941.002,92	29.406,94	16.301.749,67
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	7.231.960,29	(6.565.372,40)	-	666.587,89
A empresas del grupo	7.231.960,29	(6.565.372,40)	-	666.587,89
Total	17.934.809,81	-	29.406,94	17.964.216,75

Los trasposos se corresponden con el traspaso al largo plazo tanto de los créditos como de sus correspondientes deterioros.

b) Reclasificaciones

Solamente se han producido reclasificaciones de créditos a empresas del grupo y asociadas así como sus correspondientes deterioros para contabilizarlos en el largo plazo.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo en el ejercicio 2011 así como en 2010 se encontraban y encuentran vencidos y se espera su recuperación en el ejercicio siguiente al cierre.

Los créditos a empresas del Grupo clasificados a largo plazo tienen vencimiento 31 de diciembre de 2013 pero su devolución depende de la evolución del concurso de acreedores, razón por la que han sido deteriorados en su

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

totalidad.

El resto de activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas a largo plazo sin vencimiento definido.

d) Activos en garantía

No existen activos ni pasivos 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 2011 es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	(6.619.273,77)
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	281.311,40
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	1.049.805,04
Deterioro de créditos	(7.950.390,21)
Otros	(91.280,23)
Diferencias de cambio	0
Otros	124,88
Otros	(91.405,11)
Total	(6.710.554,00)

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2010 fue la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	(14.468,04)
Intereses devengados de créditos (Nota 21.2)	14.938,89
Deterioro de créditos (Nota 17.c)	(29.406,93)
Otros	1.398,15
Diferencias de cambio	1.031,40
Otros	366,75
Total	(13.069,89)

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	1.566.995,06	1.528.704,89	10.269.413,47	17.152.161,87	11.836.408,53	18.680.866,76
Total	1.566.995,06	1.528.704,89	10.269.413,47	17.152.161,87	11.836.408,53	18.680.866,76

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	44.891.338,58	40.481.623,62	4.804.287,57	3.114.422,48	49.695.626,15	43.596.046,10
Derivados de cobertura (Nota 12)	-	-	6.486.197,08	6.486.197,08	6.486.197,08	6.486.197,08
Total	44.891.338,58	40.481.623,62	11.290.484,65	9.600.619,56	56.181.823,23	50.082.243,18

10.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	-	-	-
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	-	245.110,65	-	213.537,60
Acreedores	-	1.538.370,52	-	820.632,23
Total saldos por operaciones comerciales	-	1.783.481,17	-	1.034.169,83
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	1.566.995,06	37.906.440,20	1.528.704,89	35.113.610,90
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	9.822.785,38	-	16.906.830,78	3.940,00
Otras deudas	423.516,31	-	224.619,31	15.050,68
Préstamos y otras deudas	11.836.408,53	37.906.440,20	18.660.154,98	35.132.601,58

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	6.984.898,38	-	5.368.012,72
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas	-	2.426.963,20	-	1.909.761,97
Deudas por intereses explícitos con otras empresas	-	-	-	-
Deudas por intereses explícitos	-	9.411.861,58	-	7.277.774,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	593.843,20	-	151.500,00
Fianzas recibidas	23.111,78	-	20.711,78	-
Total saldos por operaciones no comerciales	11.836.408,53	47.912.144,98	18.680.866,76	42.561.876,27
Total Débitos y partidas a pagar	11.836.408,53	49.695.626,15	18.680.866,76	43.596.046,10

La sociedad dispone de líneas de crédito concedidas por sociedades del grupo que a 31 de diciembre de 2011 ha dispuesto por importe de 9.822.785,38 euros (16.906.830,78 euros en 2010). Estas líneas de crédito han devengado unos intereses durante el presente ejercicio de 351.943,74 euros (572.748,56 euros en 2010), siendo el importe total de intereses devengados a 31 de diciembre de 2011 de 2.130.762,16 euros (1.909.761,97 euros en 2010). Estas líneas de crédito vencen el 31 de diciembre de 2013.

Adicionalmente, de acuerdo con los contratos suscritos en fecha 1 de enero de 2011, las garantías prestadas ante terceros (fundamentalmente ante entidades financieras) por los accionistas de referencia de la sociedad (Grupo Bartibas), ha comenzado a devengar en el ejercicio 2011 a su favor, intereses correspondientes a dichos afianzamientos a un tipo fijo del 2,25% del monto garantizado, cuyo importe principal durante el ejercicio ascendió a 13.485 miles de euros. El impacto en la cuenta de resultados de la sociedad durante el ejercicio 2011 ha sido de 299.680,49 euros.

10.1.1) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	32.921.843,31	1.566.995,06	34.488.838,37
Pólizas de crédito	4.984.596,89	-	4.984.596,89
Deudas por intereses	6.984.898,38	-	6.984.898,38
	44.891.338,58	1.566.995,06	46.458.333,64

El detalle al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	32.701.878,16	1.528.704,89	34.230.583,05
Pólizas de crédito	2.411.732,74	-	2.411.732,74
Deudas por intereses	5.368.012,72	-	5.368.012,72
	40.481.623,62	1.528.704,89	42.010.328,51

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 2	Préstamo personal	1.798.832,42	1.798.832,42
Entidad 2	Préstamo personal	222.000,00	222.000,00
Entidad 3	Préstamo Hipotecario(*)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 4	Préstamo personal	215.376,65	164.930,73
Entidad 5	Préstamo Hipotecario	600.000,00	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 personal(***)	410.411,07	410.411,07
Entidad 11	Préstamo garantía mobiliaria (**)	2.500.000,00	1.566.995,06
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos		5.746.620,14	4.488.838,37
Total		35.746.620,14	34.488.838,37

(*) Estos préstamos forman parte del Préstamo sindicado.

(**) Una sociedad del grupo actúa como avalista frente a este préstamo y además se garantiza con 2.760.000 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A.

(***) Este préstamo se encuentra garantizado con una futura promesa de hipoteca sobre un activo libre de la compañía.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2010 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	600.000,00	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 personal	362.000,00	362.000,00

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Entidad 11 Préstamo garantía mobiliaria	2.500.000,00	1.528.704,89
Subtotal Sindicado	30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos	5.476.209,07	4.230.583,05
Total	35.476.209,07	34.230.583,05

(*) *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). Ésta 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 2011	Valor Neto Contable 2010
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	21.436.072,71
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	-	979.649,73
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	-	17.756.422,98
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L.	-	2.700.000,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.650.166,98	2.713.085,82
Inmuebles en Consell de Cent	1.800.168,68	1.827.235,89
Inmueble en San Fructuoso	849.998,30	885.849,93
TOTAL	2.650.166,98	24.149.158,53

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 2011	Valor Neto Contable 2010
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	8.070.000,00	8.508.000,00
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	6.885.000,00	7.276.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	1.185.000,00	1.232.000,00

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2011	VNC 2010
Entidad 2	1.798.832,42	(*)	-	-
Entidad 4	215.376,65	(**)	-	-
Entidad 5	600.000,00	Local San Fructuoso	849.998,30	885.849,93
Entidad 11	2.500.000,00	(***)	-	-
	5.114.209,07		849.998,30	885.849,93

(*) Cedidas en garantía 587.938 participaciones que posee una sociedad del grupo en otra entidad.

(**) Una sociedad del grupo actúa como avalista frente a este préstamo y además se garantiza con 133.333 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A.

(***) Cedidas en garantía 1.932.000 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A, cedidas en garantía por Inversión en Activos Urbanos, S.L.

Pólizas de Crédito

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 4.850.000,00 euros (2.500.000,00 en el ejercicio anterior), cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 4.984.596,89 euros (2.411.732,74 en el ejercicio anterior). Una póliza de crédito dispuesta en 1.350 miles de euros, se encuentra garantizada mediante una hipoteca de máximo sobre un activo inmobiliario propiedad de una de las filiales.

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 2011:

	Vencimiento años					Resto	Total
	2012	2013	2014	2015	2016		
Deudas financieras	51.677.216,15	1.990.511,37	-	-	-	23.111,78	53.690.839,30
Con entidades de crédito	44.891.338,58	1.566.995,06	-	-	-	-	46.458.333,64
Derivados	6.486.197,08	-	-	-	-	-	6.486.197,08
Otros pasivos financieros	299.680,49	423.516,31	-	-	-	23.111,78	746.308,58
Con empresas del grupo y asociadas	2.127.282,71	9.822.785,38	-	-	-	-	11.950.068,09
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.377.324,37	-	-	-	-	-	2.377.324,37
Empresas del grupo y asociadas	245.110,65	-	-	-	-	-	245.110,65
Acreeedores varios	1.538.370,52	-	-	-	-	-	1.538.370,52
Otros	593.843,20	-	-	-	-	-	593.843,20
Total	58.170.872,58	11.813.296,75	-	-	-	23.111,78	68.018.231,76

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

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

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Resto	
Deudas financieras	46.982.871,38	224.619,32	-	1.528.704,89	-	20.711,78	48.756.907,37
Con entidades de crédito	40.481.623,62	-	-	1.528.704,89	-	-	42.010.328,51
Derivados	6.486.197,08	-	-	-	-	-	6.486.197,08
Otros pasivos financieros	15.050,68	224.619,32	-	-	-	20.711,78	260.381,78
Con empresas del grupo y asociadas	1.913.701,97	-	16.906.830,78	-	-	-	18.820.532,75
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.185.669,83	-	-	-	-	-	1.185.669,83
Empresas del grupo y asociadas	213.537,60	-	-	-	-	-	213.537,60
Acreedores varios	820.632,23	-	-	-	-	-	820.632,23
Otros	151.500,00	-	-	-	-	-	150.000,00
Total	50.082.243,18	224.619,32	16.906.830,78	1.528.704,89	-	20.711,78	68.763.109,95

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 en 2011 es el siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(348.464,29)
Intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas	(299.680,49)
Deudas con entidades financieras	(1.855.317,44)
Otras deudas	(21.106,96)
Total	(2.524.569,18)

Su detalle en 2010 fue el siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(572.748,56)
Deudas con entidades financieras	(1.340.369,37)
Otras deudas	(144.054,40)
Total	(2.057.172,43)

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 35.333.189,91 euros de principal más intereses (35.684.440,16 euros en 2010). A fecha de

formulación de las presentes cuentas anuales el total de impagos correspondientes a principal más intereses relacionado con préstamos bancarios asciende a 42.281.258,16 euros. 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 2011 se han producido impagos de las pólizas de crédito que a 31 de diciembre de 2011 presentan un saldo a favor del banco de 2.411.346,60 euros (2.594.543,04 euros en 2010). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido impagos de pólizas de crédito adicionales.

NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera, Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el detalle de los saldos de proveedores y acreedores pendientes de pago en la fecha de cierre del balance tienen el siguiente detalle:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha			
	cierre del balance			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	502.296,67	78,19%	855.794,71	92,11%
Resto	140.131,21	21,81%	73.293,36	7,89%
Total pagos del ejercicio	642.427,88	100,00%	929.088,07	100,00%
PMPE (días) de pagos	730		608	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	884.139,19		828.103,22	

NOTA 12. 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 2011 y 2010 son las siguientes:

Fecha inicio contrato	Fecha vencimiento	Nominal Vivo	Divisa	Valor Contable 31/12/11	Valor Contable 31/12/10
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	Euro		
25/05/2007	29/05/2012	5.000.000,00	Euro		
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	Euro		
		55.000.000,00		(6.486.197,08)	(6.486.197,08)

El efecto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por la valoración de este derivado a 31 de diciembre de 2011 ha sido nulo, siendo de 2.611.805,08 euros en el ejercicio 2010.

Con fecha 25 de mayo de 2010, la Sociedad recibió comunicación por parte de la entidad bancaria con la que la Sociedad tiene contratado dicho derivado en la que informa que podría ejercitar el derecho a declarar el vencimiento anticipado de la operación motivada por el impago de las liquidaciones periódicas. No obstante, a 31 de diciembre de 2011, la valoración de los contratos (según fuimos informados) no se ha modificado con respecto a la de la fecha de cierre del ejercicio anterior, sin haber sido informados de que se hubiera ejercitado el vencimiento anticipado por parte de la entidad.

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2011 y 2010 fue el siguiente:

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Participaciones en empresas del grupo	723.688.503,73	1.806,00	-	723.690.309,73
Deterioro	(524.434.997,24)	(199.221.712,88)	-	(723.656.710,12)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	199.253.506,49	(199.219.906,88)	-	33.599,61

	31/12/2009	Altas	Bajas	31/12/2010
Participaciones en empresas del grupo	723.688.502,73	1,00	-	723.688.503,73
Deterioro	(497.305.762,69)	(27.129.234,68)	0,13	(524.434.997,24)
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	-	(1.989.355,35)	1.803.036,31
Deterioro	(2.341.341,65)	(347.200,00)	885.505,34	(1.803.036,31)
	227.833.790,05	(27.476.433,55)	(1.103.849,88)	199.253.506,49

Durante el ejercicio 2008 se llevó a cabo una ampliación de capital aprobada por la Junta de Accionistas de la Sociedad 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 la sociedad Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y un 1% del de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (Nota 15). Las participaciones en estas dos últimas sociedades fueron vendidas 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.

Durante el ejercicio 2010 la sociedad adquirió el 50% restante de la participación en Nyesa Global, S.L. (anteriormente Inbesòs Bouwfonds, S.A) y vendió la participación del 26,15% que mantenía en Marina Port Vell, S.A. por un valor de 1.103.850,00 euros, que supuso una pérdida de 347.200,07 euros para la Sociedad. En el presente ejercicio no ha habido ninguna adquisición o venta de participaciones de otras sociedades del Grupo, salvo la constitución de la sociedad multigrupo Habidrome España, S.L. por 1.806,00 euros.

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en los Anexos I y II, a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2011					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2011
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
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	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,89)	32.097,11
Nalcar 2000, S.L.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

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	(661.416.990,00)	-
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
			722.183.024,63	(722.150.927,52)	32.097,11

A 31 de diciembre de 2011

Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2011
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	(1.503.976,60)	-
Asesores Energéticos, S.L.	50	-	1.502,50	-	1.502,50
			1.507.285,10	(1.505.782,60)	1.502,50
			723.690.309,73	(723.656.710,12)	33.599,61

Empresas Asociadas:

Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			725.493.346,04	(725.459.746,43)	33.599,61

A 31 de diciembre de 2010

Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2010
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(33.970.557,13)	17.756.422,98
Eduaimet 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	(487.656.915,34)	173.760.074,66
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(106.175,96)	23.925,04
			722.183.024,63	(524.434.997,24)	197.748.027,39

A 31 de diciembre de 2010					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2010
Empresas Multigrupo:					
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	-	1.503.976,60
Asesores Energéticos, S.L.	50	-	1.502,50	-	1.502,50
			1.505.479,10	-	1.505.479,10
			723.688.503,73	(524.434.997,24)	199.253.506,49
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			725.491.540,04	(526.238.033,55)	199.253.506,49

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 2011 y 2010 es el que se muestra en los Anexos I y II, respectivamente, en los que se han incluido las sociedades que forman parte del Grupo Nyesa Valores Corporación, independientemente de que se detente o no participación directa. En relación a estos Anexos hay que considerar:

- Los saldos relacionados con las sociedades se encuentran en situación concursal, se encuentran totalmente deteriorados.
- Se muestran sociedades con patrimonio negativo, sin perjuicio de las implicaciones que pudieran derivarse del procedimiento concursal, la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones que puedan restituir su situación patrimonial.

NOTA 14. 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).

14.1) 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. Como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra el Grupo, y la consiguiente elevada incertidumbre en torno a su recuperabilidad, la Sociedad ha estimado conveniente dotar el deterioro de la totalidad de los créditos otorgados a sociedades del Grupo.

14.2) Riesgo de liquidez

Como ya ha sido expuesto, la situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. Si bien la Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar la crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características, ha sido ese escenario el que ha llevado a la Sociedad y al Grupo al que pertenece a solicitar el concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración esperan que la eventual aprobación del Convenio de Acreedores en el que están trabajando permita al Grupo superar su actual situación de insolvencia.

14.3) 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, y que ha culminado en la presentación del concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración han tenido en cuenta en el plan de viabilidad del Grupo al que la sociedad pertenece la evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario por lo que confían que con la aprobación del Convenio de Acreedores que lo sustenta podrán continuar con su actividad empresarial.

14.4) 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.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

NOTA 15. FONDOS PROPIOS

15.1) Capital Social y Prima de emisión

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., ambas sociedades fusionadas con Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. (Nota 13). 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 de Barcelona 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. no es la sociedad dominante efectiva o económica del Grupo resultante por lo que no se puede considerar que tuviera el control económico, si bien si el legal desde el 1 de agosto de 2008.

Durante el ejercicio 2011 se han producido cuatro ampliaciones de capital con el siguiente detalle:

- Con fecha 3 de febrero de 2011 se emitieron 1.206.997 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 525.631,60 euros.
- Con fecha 24 de febrero de 2011 se emitieron 1.191.503 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 495.784,20 euros.

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

- Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitieron 1.545.390 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 523.506 euros.
- Con fecha 14 de abril de 2011 se emitieron 748.444 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 91.115,20 euros.

Durante el ejercicio 2010 se han producido cuatro ampliaciones de capital con el siguiente detalle:

- Con fecha 13 de julio de 2010 se emitieron 1.225.452 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 297.784,84 euros.
- Con fecha 14 de octubre de 2010 se emitieron 1.581.257 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 555.627,36 euros.
- Con fecha 12 de noviembre de 2010 se emitieron 3.451.998 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 2.381.878,60 euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2010 se emitieron 3.451.998 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 505.423,13 euros.

Estas ampliaciones se enmarcan dentro del contrato suscrito el 16 de abril con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited 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, 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.

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited prevé la posibilidad de resolver el contrato de forma anticipada a su vencimiento en el caso que la Sociedad estuviera suspendida de cotización durante más de 5 días consecutivos o bien, fuera declarada en concurso de acreedores. No obstante, a este respecto, cabe destacar que a pesar de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad desde el pasado 29 de septiembre de 2011, y de la posterior declaración del concurso, el pasado 14 de marzo de 2012, ninguna de las Partes ha denunciado la resolución del mismo. Adicionalmente, GEM ha transmitido a la Dirección de la Sociedad su intención de adaptar el contrato a las nuevas circunstancias, a los efectos de continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes e incluso su interés en la ampliación de la cantidad inicialmente prevista, y de sus plazos para su materialización.

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social está representado por 162.329.555 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.

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 de accionistas de referencia (Grupo Familiar Bartibas), directa o indirectamente a través de sus propietarios, detentaba el 71,30% del capital de la Sociedad. De dicho porcentaje, aproximadamente el 50% se encontraba pignorado como garantía de obligaciones de la Sociedad o de su Grupo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el porcentaje en el accionariado del Grupo Familiar Bartibas ha disminuido en un 21,03%, como consecuencia del acuerdo transaccional suscrito con Riberalia Servicios Generales, S.L.U., tal y como se explica en la Nota 20.

15.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2011	2010
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas voluntarias	15.284.540,68	16.229.245,34
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	20.496.748,58	21.441.453,24

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 de Capital, 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 2011, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

b) Reserva voluntaria

La disminución de la reserva voluntaria en el ejercicio 2011 se origina por los gastos ocasionados por cada una de las ampliaciones de capital formalizadas, que según contrato firmado el 16 de abril con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited, se deben pagar a esta Entidad. La disminución de la reserva voluntaria en el ejercicio 2010 se origina por los gastos ocasionados por cada una de las ampliaciones de capital formalizadas, que según contrato firmado el 16 de abril con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited, se deben pagar a esta Entidad.

c) 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 29.311 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.

d) 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.

e) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.

15.3) Resultados de ejercicios anteriores

El saldo de este epígrafe se corresponde con las pérdidas de la Sociedad de los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010.

15.4) 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 16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente, en euros:

	31/12/2011		31/12/2010	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	9.455,60	-	9.455,60	-
	9.455,60	-	9.455,60	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	122.340,68	-	111.355,75	-
Otras deudas con Otros Org Públicos	-	123.022,86	-	90.785,23
Devolución de Impuestos	13.119,57	-	13.119,57	-
Ret. y pagos a cta del I. Sociedades	3.609,47	-	-	-
Retenciones por IRPF	-	331.324,21	-	6.757,75
Organismos de la Seguridad Social	-	39.174,71	-	1.454,44
	139.069,72	493.521,78	124.475,32	98.997,42

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 misma no prevén que dichos 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	(223.387.530,18)	-
Diferencias permanentes (*)	135.819.965,47	
Base imponible	(87.567.564,71)	

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2010 fue la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	(33.617.031,27)	-
Diferencias permanentes (*)	16.563.535,61	-
Base imponible	(17.053.495,66)	-

(*) las diferencias permanentes corresponden principalmente a los deterioros de cartera no deducibles fiscalmente conforme a legislación vigente.

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 dieciocho 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
2.007	2.025	10.051.092,95
2.008	2.026	5.615.380,00
2.009	2.027	12.838.616,18
2.010	2.028	18.691.619,22
2.011	2.029	87.567.564,71
		134.764.273,06

El Grupo consolidado al que pertenece la Sociedad mantiene bases imponibles negativas por importe de 340 millones de euros, aproximadamente, correspondientes a los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011.

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

Otra Información Fiscal

La Sociedad es la cabecera de un Grupo que tributa 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).

A finales del ejercicio 2011, se recibió comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación de retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Nyesa Valores Corporación de los ejercicios 2009 y 2010. Se aportó la documentación pero a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha recibido acta de comprobación. Se ha registrado en el presente ejercicio una provisión por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas.

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

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

	2011	2010
Seguridad Social a cargo de la empresa	48.916,80	1.210,76
Cargas sociales	48.916,80	1.210,76

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:

	2011	2010
Ingresos:		
Otros	15.331,54	12.391,20
Reversión provisiones Cías Grupo	7.436.052,61	
Total ingresos	7.451.384,15	12.391,20
Gastos:		
Sanciones CNMV	-	(95.000,00)
Provisión contingencias	(888.073,69)	(676.578,22)
Sanciones varias	(1.033.595,90)	-
Provisión resp. avales cías grupo	(17.480.854,41)	-
Otros	(301.086,30)	(19.938,52)
Total gastos	(19.703.610,30)	(791.516,74)
Resultados	(12.252.226,15)	(779.125,54)

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:

	2011	2010
Pérdidas deterioro inst. patrimonio l/p grupo (Nota 13)	(199.221.712,88)	(27.129.234,68)
Pérdidas deterioro inst. patrimonio l/p asociadas (Nota 13)	-	(347.200,08)
Pérdidas por deterioro créditos l/p empresas grupo (Nota 9)	(7.768.835,56)	(29.406,93)
Reversión del deterioro créditos l/p empresas grupo (Nota 9)	1.049.805,04	
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 9)	(110.848,12)	
Total	(206.051.591,52)	(27.505.841,69)

NOTA 18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**18.1. Provisiones**

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

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2010	Aplicaciones	Cancelaciones	Dotaciones	Saldo a 31/12/2011
Largo plazo:					
Otras responsabilidades	8.436.078,12	(7.447.231,90)	-	774.622,30	1.763.468,52
	8.436.078,12	(7.447.231,90)	-	774.622,30	1.763.468,52
Corto plazo:					
Otras responsabilidades	-	-	-	18.840.819,75	18.840.819,75
	-	-	-	18.840.819,75	18.840.819,75

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio 2010, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2010	Aplicaciones	Cancelaciones	Dotaciones	Saldo a 31/12/2010
Largo plazo:					
Otras responsabilidades	7.759.499,90	-	-	676.578,22	8.436.078,12
	7.759.499,90	-	-	676.578,22	8.436.078,12
Corto plazo:					
Otras responsabilidades	1.619.011,00	(543.649,64)	(1.075.361,36)	-	-
	1.619.011,00	(543.649,64)	(1.075.361,36)	-	-

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 1.068 miles de euros y un importe de 695 miles de euros, que se registraron para cubrir las posibles contingencias que pudieran desprenderse de litigios. Durante el ejercicio se han revertido tanto una provisión para riesgos y gastos existente para una compañía del Grupo que ha solicitado el concurso como una provisión de 7.309 miles de euros que existía por la posible contingencia de afianzar un crédito concedido por una entidad financiera a una sociedad del Grupo. Dicho crédito, ha sido cancelado sin exigir a la Sociedad, reintegro de importe alguno. Por otro lado, se han realizado pagos por 9 miles de euros de las provisiones realizadas en ejercicios anteriores. Las dotaciones del ejercicio han ascendido a 775 miles de euros. En el ejercicio anterior, se contabilizó una provisión por responsabilidades a largo plazo frente a posibles demandas por reclamaciones de terceros, principalmente de proveedores por incumplimientos en las condiciones de pago, por importe de 676.578,22 euros.

Durante el presente ejercicio se ha registrado una provisión para posibles contingencias en el pasivo corriente por importe de 1.771 miles de euros, otra provisión de 11.666 miles de euros, para acometer las posibles responsabilidades derivadas de los afianzamientos a empresas del Grupo ante entidades financieras, y por el exceso entre el valor de los activos en garantía (en su caso) y el importe del préstamo concedido por las mismas, así como otra provisión por importe de 5.080 miles de euros, para afrontar las posibles responsabilidades derivadas del afianzamiento ante acreedores de una sociedad del Grupo. Adicionalmente, en el ejercicio 2011 también se ha registrado una provisión para posibles reclamaciones de terceros por importe de 324 miles de euros.

18.2. Contingencias

18.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2011 (coincidentes con los del ejercicio anterior) fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	Urbanización	56.992,93
		273.183,07

Los avales prestados por la Sociedad en el ejercicio 2011 han sido los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo (3)	11.647.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo (3)	17.982.000,00
Residencial Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo (3)	1.049.000,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	353.378,89
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	574.424,12
Nyesa Costa, S.L.U	Préstamo	1.624.000,00
Nyesa Costa, S.L.U (2)	Préstamo (3)	8.314.794,88
About Golf, S.L.. (1)	Préstamo	140.179,29
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (1)	Cta a pagar	4.984.689,40
Otras empresas del grupo (1)	Ctas a pagar	209.000,00
Total		46.878.466,58

(1) Importes provisionados.

(2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo

(3) Se trata del principal de la deuda. Se afianzan también los intereses.

Los avales prestados por la Sociedad en el ejercicio 2010 fueron 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.(1)	Préstamo	1.027.000,00
Nalcar 2000, S.L.	Préstamo	15.000,00
Nalcar 2000, S.L.	Préstamo	52.000,00
Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo	6.121.094,00
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	193.000,00
Nyesa Costa, S.L.U	Préstamo	1.624.000,00
Otras empresas del grupo	Préstamo	129.350,00
Total		38.099.444,00

(1) Importes provisionados.

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.

18.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010 se han identificado activos contingentes.

NOTA 19. 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 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, son los siguientes:

- El Consejo de Administración, en fecha de 17 de enero de 2012, ha tenido conocimiento de que el Grupo familiar Bartibas ha suscrito con la mercantil Riberalia Servicios Generales S.L. un acuerdo transaccional, derivado de una sentencia judicial condenatoria, en virtud del cual el Grupo familiar Bartibas ha dado en pago a Riberalia Servicios Generales, S.L. 34.140.664 de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que representan el 21,03 por 100 de participación en su capital social. El valor de referencia para la determinación de la contraprestación en acciones correspondiente por la dación en pago ha sido de 17 céntimos (0,17) de euro, esto es, un total de 5.803.912,8 euros. Por otro lado, el Consejo de Administración reunido en la citada fecha, y, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha procedido al nombramiento por el sistema de cooptación de Riberalia Servicios Generales S.L., como nuevo consejero en calidad de dominical. Asimismo, ha recibido y aceptado la dimisión como miembro de su Consejo de Administración de Don Carlos Miguel García Torres por motivos personales.
- En fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

Como consecuencia de la situación de insolvencia en la que se encuentra la sociedad y el Grupo al que pertenece, ha venido incumpliendo sus obligaciones de pago, en especial, las existentes con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y con las entidades financieras.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012.

En fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado a los accionistas de referencia de Nyesa Valores Corporación, S.A. (Grupo familiar Bartibas), la resolución de la compraventa, representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social. Por otro lado, el pasado 14 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad requirió a Corbis Group para que manifestara sus intenciones en relación con la operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentada ante el Consejo de Administración y comunicada a los mercados en fecha 9 de agosto de 2011, advirtiéndole que, dados los reiterados incumplimientos a los compromisos adquiridos por ese Grupo, cualquier respuesta diferente a su materialización inmediata se entendería por el Consejo de Administración como la retirada de la mencionada operación de reestructuración. A la fecha, no se ha

obtenido respuesta de Corbis Group por lo que el Consejo de Administración entiende el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y ha acordado tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.

- Durante el ejercicio se ha revertido una provisión de 7.309 miles de euros que existía por la posible contingencia de afianzar un crédito concedido por una entidad financiera a una sociedad del Grupo. Dicho crédito, ha sido cancelado en febrero de 2012, sin exigir a la Sociedad, reintegro de importe alguno, por lo que se ha procedido al registro de la reversión del mismo.

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 las partes vinculadas de la sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
About Golf, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Constructora Inbesòs, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Edutainment Sant Adrià del Besos, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Geona PLUS, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Gibsa, S.A.U	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
INBESOS OCIO, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (en concurso de acreedores)
NALCAR 2002, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Nyesa Gestión, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 55% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (en concurso de acreedores)
Nyesa Servicios Generales, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Gestión, S.L.U. (en concurso de acreedores)
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (en concurso de acreedores)
Raurich Condal, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 60% (en concurso de acreedores)
Residencial Vilalba Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Villalba GOLF, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Inbesos Ocio, S.L.
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Asesores Energéticos S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Melia Zaragoza, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 50% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
INBESÒS BOWFOUND, S.A	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
INPA XXI, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
ASTRA, S.A.	Asociada	La Sociedad posee el 25%

21.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	8.014,95	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:	-	8.014,95	-	-
Créditos	-	23.517.969,57	624.369,48	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(23.509.954,62)	(624.369,48)	-
ACTIVO CORRIENTE	-	195,96	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	553.064,36	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	(553.064,36)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	195,96	-	-
Créditos	4.361,58	173.247,84	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(4.361,58)	(173.051,88)	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	(794.799,71)	(8.939.934,48)	-	(286.948,19)
Deudas a largo plazo:	(794.799,71)	(8.939.934,48)	-	(286.948,19)
Créditos	(794.799,71)	(8.939.934,48)	-	(286.948,19)
PASIVO CORRIENTE	(51.257,50)	(2.320.965,32)	-	(299.680,49)
Deudas a corto plazo:	(31.257,50)	(2.095.854,67)	-	(299.680,49)
Intereses devengados y no pagados	(31.257,50)	(2.095.854,67)	-	(299.680,49)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(20.000,00)	(225.110,65)	-	-
Proveedores a corto plazo	(20.000,00)	(225.110,65)	-	-

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2010	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	1.421.594,46	-
Inversiones financieras a largo plazo:	-	1.421.594,46	-
Créditos	-	17.723.344,13	624.369,48
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(16.301.749,67)	(624.369,48)
ACTIVO CORRIENTE	-	4.296.605,92	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	-	140.724,72	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	512.234,43	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	(371.509,71)	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	4.155.881,20	-
Créditos	-	4.822.469,09	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(666.587,89)	-
PASIVO NO CORRIENTE	(1.539,16)	(16.905.291,62)	-

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Deudas a largo plazo:	(1.539,16)	(16.905.291,62)	-
Créditos	(1.539,16)	(16.905.291,62)	-
PASIVO CORRIENTE	(17.306,21)	(2.109.933,36)	-
Deudas a corto plazo:	(7.306,21)	(1.906.395,76)	-
Intereses devengados y no pagados	(7.306,21)	(1.906.395,76)	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(10.000,00)	(203.537,60)	-
Proveedores a corto plazo	(10.000,00)	(203.537,60)	-

Durante el ejercicio 2011, el principal movimiento ha sido el de pagar, con el efectivo recibido en las ampliaciones de capital, préstamos y créditos recibidos por la Sociedad de empresas del Grupo.

Se han realizado compensaciones de saldo por cesiones de crédito entre sociedades del grupo durante el ejercicio 2011.

La totalidad de las deudas a cobrar y a pagar a largo plazo con partes vinculadas que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2011, tienen vencimiento el 31 de diciembre de 2013, exceptuando el saldo a cobrar con Raurich Condal, S.L. que tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2012.

21.3) Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2011 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2011	Empresas del grupo
Prestación de servicios	-
Recepción de servicios	21.766,29
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	281.311,40
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	648.144,78
Dividendos cobrados	18.991,72

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2010 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2010	Empresas del grupo
Prestación de servicios	23.766,00
Recepción de servicios	248.344,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	14.939,00
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	572.748,56

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.

21.4) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante el ejercicio 2011, salvo compensaciones de saldos entre las diferentes sociedades del Grupo y el devengo de intereses. Adicionalmente y por las garantías prestadas ante terceros (fundamentalmente ante entidades financieras) por los accionistas de referencia de la sociedad (Grupo Bartibas), ha comenzado a devengar en el ejercicio 2011 a su favor, de acuerdo con el contrato suscrito en fecha 1 de enero de 2011, intereses correspondientes a dichos afianzamientos a un tipo fijo del 2,25% del monto garantizado, cuyo importe principal durante el ejercicio ascendió a 13.485 miles de euros. El impacto en la cuenta de resultados de la sociedad por el

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

concepto de afianzamiento ante terceros durante el ejercicio 2011 ha sido de 296.201,04 euros.

Como consecuencia del acuerdo transaccional suscrito entre el Grupo Familiar Bartibas y Riberalia Servicios Generales, S.L. comentado en la nota 20, la Sociedad ha sido informada de que los mencionados devengos serán a favor de ésta última desde la fecha de suscripción del mencionado acuerdo, esto es, desde el 17 de enero de 2012.

21.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Los importes devengados por el Consejo de Administración durante los ejercicios 2011 y 2010, se detallan a continuación, en euros:

	2011	2010
Dietas del Consejo de Administración	-	128.500,00
Sueldo y otras remuneraciones	460.000,00	52.009,40
Total	460.000,00	180.509,40

De las dietas devengadas correspondientes al ejercicio 2010 están pendientes de pago 127.500 euros. Por otro lado, la totalidad de los integrantes del Consejo de Administración han renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2011.

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2011 corresponden a las retribuciones devengadas por los dos consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad. La diferencia entre el Sueldo y otras remuneraciones registradas en los ejercicios 2010 y 2011 se debe a la reorganización de personal realizada durante el mes de diciembre de 2010.

Los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2011 y 2010, se detallan a continuación, en euros:

	2011	2010
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	460.000,00	52.009,40
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	828.112,68	-
Total	1.288.112,68	52.009,40

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tiene pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 593.858,40 euros.

A 31 de diciembre de 2011, existían acuerdos entre la Sociedad, sus actuales consejeros ejecutivos y algunos miembros de la Alta Dirección en los que se preveían posibles indemnizaciones por el caso de su dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control. Estas indemnizaciones ascendían a 5 anualidades del salario para un miembro de la Alta Dirección y 4 anualidades para el resto.

Con fecha 17 de enero de 2012, D. José Luis Bartibas Herrero causó baja voluntaria de la compañía renunciando a cualquier tipo de indemnización que le correspondiera, y no esperando otra contraprestación que los días efectivamente trabajados y la parte proporcional de las pagas y vacaciones que legalmente le correspondieran.

Por otro lado, en fecha 1 de abril de 2012, los dos consejeros ejecutivos acordaron limitar la mencionada indemnización a determinados supuestos de cambios de control así como reducirla a 2 anualidades.

Por último, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, 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:

D. Valero Echegoyen Morer

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Jesús María Peralta Gracia

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

Riberalia Servicios Generales, S.L.U. (representada por D. Felipe Gómez Arriarán)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Carlos Pinedo Torres

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA GESTION S.L.U.	Apoderado
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Apoderado
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Apoderado
NYESA COSTA S.L.U.	Apoderado
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	Apoderado
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	Apoderado
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Apoderado
NYESA EXPANSIÓN, S.L.	Apoderado
VILADECAVALLS PARK C.IND.LOG. Y CIAL, S.A.	Consejero
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Consejero Delegado Mancomu.
NYESA GENÉRICA, S.L.	Apoderado
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	Apoderado
AQUA DORATA INDUSTRIAL, SRL	Administrador
LENGUA PERSA CLASICA, SRL	Apoderado
PROMOCIONES INDUS. Y FINAN., S.A	Apoderado
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A. (GIBSA)	Apoderado
RAURICH CONDAL, S.L.	Consejero
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador NYESA VALORES CORPORACION, S.A.
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Apoderado

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA GESTION, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Representante del Administrador (NYESA GESTION, S.L.U.)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA COSTA S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L. U.	Representante del Administrador (**)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. U.	Representante del Administrador (**)
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.LU.	Representante del Administrador (**)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
VILALBA GOLF, S.L.	Apoderado
RAURICH CONDAL, S.L.	Consejero
PROMOCIONES INDUS. Y FINAN., S.A.U.	Representante del Administrador (*)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. (GIBSA)	Representante del Administrador (*)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Representante del Administrador (*)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Representante del Administrador (*)
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
	(*)NYESA VALORES CORPORACION, S.A.
	(**)NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

Asimismo, 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 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 22. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2011	2010
Consejeros	2	4
Alta Dirección	2	0
Total	4	4

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2011			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2	4	-	4
Alta Dirección	2	-	2	-	-	-
Total personal al término del ejercicio	4	-	4	4	-	4

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2011

Asimismo, a 31 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco miembros, todos ellos varones.

Los honorarios de auditoría provisionados por la Sociedad por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, han ascendido a 24.000,00 euros (29.000,00 euros facturados en 2010). Los honorarios provisionados por la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad han ascendido a 27.000,00 euros (32.000,00 euros en 2010). Asimismo, los honorarios provisionados por servicios de verificación a otras sociedades del grupo han ascendido a 19.000 euros, (139.000,00 euros facturados en 2010).

Asimismo, los auditores de la Sociedad han prestado, en el ejercicio 2011, otros servicios por importe de 115.000,00 euros, (19.065,64 euros en 2010).

NOTA 23. 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 2011

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

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 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación de las economías desarrolladas será más lenta e irregular de lo que al inicio de la crisis parecía previsible incluso en los escenarios de evolución más pesimistas.

El agravamiento de la crisis de la deuda soberana europea ha puesto de manifiesto la insuficiencia de los esfuerzos desplegados para tranquilizar y devolver la confianza a los mercados, lo que ha llevado a cuestionar seriamente la solvencia de determinados países que ha desembocado en la solicitud de programas de ayuda financiera, rescates e, incluso, en el cuestionamiento de la Unión Monetaria.

En este contexto, las políticas de los bancos centrales se han dirigido a evitar el colapso total del sistema, si bien esto no ha sido suficiente para solventar las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios, lo que ha llevado no sólo a mantener la elevada incertidumbre puesta de manifiesto al inicio de la crisis respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional, sino que ha provocado numerosas intervenciones de entidades financieras.

A este respecto, el sector financiero español ha sido uno de los más perjudicados sufriendo una rebaja preocupante de los rating de las entidades financieras (especialmente las Cajas de Ahorro), por lo que se ha visto obligado a iniciar un profundo proceso de reestructuración, mediante la salida a Bolsa de cajas de ahorro, agrupación de entidades mediante SIP (Sistema Institucional de Protección) de las mismas, que ha reducido el número de entidades de aproximadamente 50 a unas 20, así como importantes planes de aumento de capital de las entidades.

No obstante, a nivel español, lo más preocupante ha sido el deterioro de los indicadores de empleo durante los ejercicios 2010 y 2011, especialmente dados sus efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas. La tasa de paro se sitúa a finales del ejercicio 2011 en aproximadamente un 20%, y no se espera su recuperación en al menos los dos próximos años.

En este entorno, el sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda de su historia, al objeto de superar una profunda crisis que le ha llevado a casi su total paralización tras la incommensurable expansión registrada durante los últimos años, motivada no sólo por su demanda como bien de consumo fundamental de los hogares, sino también como activo de inversión, dadas las condiciones de financiación existentes en el mercado, lo que llevó a la subida de precios de la vivienda de casi un 20% anual, así como a un aumento del parque a un ritmo muy superior al de la demanda.

2. RESUMEN DEL AÑO

La precitada crisis del mercado financiero iniciada en el ejercicio 2008, afectó de manera considerable tanto al Grupo Nyesa Valores Corporación como a la Sociedad, dado el endurecimiento del acceso a la financiación y su implicación directa en el consumo en general y, en particular, al sector inmobiliario, principalmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas. En este entorno, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició, por un lado, un ambicioso proceso de reestructuración de su deuda financiera y, por otro, adoptó importantes medidas para reducir y contener el gasto y adaptarlo a la nueva situación de mercado.

Ante el mantenimiento de esa coyuntura adversa, que prácticamente anuló las posibilidades de acceso a la financiación necesaria para el desarrollo del plan de negocio del Grupo, Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió una línea de capital con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, que preveía la obtención de beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011.

No obstante lo anterior, el agravamiento de la crisis internacional en el segundo semestre del ejercicio 2011, ha llevado al Grupo al que pertenece la Sociedad a una grave situación de insolvencia que le llevó a comunicar, en fecha 29 de septiembre de 2011, la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus filiales.

Ante la imposibilidad de cerrar una nueva renegociación de su deuda que levantara la mencionada situación de insolvencia, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

La Sociedad no posee autocartera, ni ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

La utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

En el ejercicio 2011, se han cancelado los instrumentos de cobertura que quedaban vivos a cierre del ejercicio 2010.

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2012

La declaración de concurso no ha interrumpido la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, por lo que, a la fecha de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y el equipo de Dirección del Grupo están trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que pretende ser el fundamento de una propuesta de Convenio de Acreedores, cuya aprobación suponga la superación de su actual situación de insolvencia y la continuidad de su actividad empresarial.

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO

El procedimiento concursal se encuentra la Sociedad y el Grupo al que pertenece podría afectar a la continuidad de la actividad de alguna entidad del Grupo societario, circunstancia que, a la fecha, no es posible determinar.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** reformulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 57 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Zaragoza, 17 de octubre de 2012
Los Administradores

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Jesús María Peralta Gracia
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Riberalia Servicios Generales, S.L.U.
(representada por D. Felipe Gomez Arriarán)
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2011**

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2011, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2011	Resultado Explotación Ejercicio 2011	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	19.107	86.126	(242.797)	(93.785)	(137.565)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	27.696	(13.096)	(61.105)	(50.115)	(46.506)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.860	(360)	(24.069)	(21.654)	(21.569)
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (2)	No	60,00%	1.899	(1.755)	(6.262)	(3.519)	(6.118)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.700	1.424	(9.054)	(9.364)	(4.930)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U.	Barcelona	Construcción	(1)	No	100,00%	300	(3.191)	(359)	(282)	(3.250)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(260)	(11)	(11)	(29)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	No	100,00%	7.555	(109.715)	(107.119)	(7.105)	(209.279)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	1.000	(80.330)	(114.452)	(35.030)	(193.782)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	100	(8.995)	(16.528)	(15.093)	(25.423)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	203	(14.114)	(15.664)	(14.507)	(29.575)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(11.431)	(14.384)	(10.883)	(25.812)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)	No	100,00%	3	169	(5.906)	(5.787)	(5.734)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	100,00%	503	(14.995)	(19.766)	(17.402)	(34.258)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	7	(495)	(475)	(485)
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%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(30)	(587)	(563)	(614)
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.(**)	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%	3	0	0	0	3

(1) Nyesa Valores Corporación, 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.

**Cifras correspondientes al ejercicio 2010 por no disponer de información actualizada

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2011, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2011	Resultado Explotación Ejercicio 2011	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	80	(35)	(7)	48
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	1.683	(381)	(270)	(8)	1.032
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	PriceWaterhouse Coopers	50,00%	4.126	(68)	(753)	693	3.305
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	3	(608)	(267)	828	(872)
NYESA COSTA RICA, S.L	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	(8.807)	(3.025)	(937)	(11.831)
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	7.002	(25)	(25)	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	41,73%	17.850	(6.815)	(5.721)	(4.531)	5.314
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	48,99%	386	(377)	(410)	(38)	(401)
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	(1)	1	1	60
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(225)	(35)	(35)	0
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	516	(6)	(3)	3.517
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	90	6	6	99
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) Nyesa Valores Corporación, 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 31-12-11, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2011	Resultado Explotación Ejercicio 2011	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	-	-	-	3.636

* Datos a 31/10/2010

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO a 31-12-2011, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2011	Resultado Explotación Ejercicio 2011	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO, S.L.(**)	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	1.645	(7.773)	(19)	(19)	(6.148)
ABOUT GOLF, S.L.(**)	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	209	(194)	(6)	(6)	9
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)	(2)	(2)	(398)
VILLALBA GOLF, S.L.(**).	Barcelona	Ocio	(6)	No	100,00%	3.000	(2.005)	(628)	(628)	367
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L.(*).	Barcelona	Ocio	(6)	No	80,00%	15	(20)	0	0	(5)

(1) Nyesa Valores Corporación, 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.

*Cifras correspondientes al ejercicio 2009 por no disponer de información actualizada

**Cifras correspondientes al ejercicio 2010 por no disponer de información actualizada. Sociedades en fase de liquidación.

SICAVS a 31-12-2011, 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	1.910

(1) Nyesa Valores Corporación, 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 II: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2010**

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2010, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	19.107	86.429	(642)	(2.412)	104.894
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	27.696	(3.057)	(10.039)	(6.440)	14.600
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.860	(364)	4	(6)	2.500
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (2)	BDO	60,00%	1.899	(1.273)	(482)	(150)	144
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	2.700	965	459	(3)	4.124
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Barcelona	Construcción	(1)	No	100,00%	300	(3.174)	(17)	(10)	(2.891)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(128)	(132)	(123)	(18)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	BDO	100,00%	7.555	(86.266)	(23.449)	(37)	(102.160)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	1.000	(70.991)	(9.339)	(7.031)	(79.330)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	100	(6.208)	(2.787)	(1.593)	(8.895)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	203	(12.987)	(1.127)	(162)	(13.911)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	(8.478)	(2.953)	(1.109)	(11.428)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	3	355	(441)	(323)	(83)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Villalba, Envid y Cía	100,00%	503	(12.238)	(2.900)	(428)	(14.635)
NYESA CONSTRUCCIONES Y DESARROLLO, S.L.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(1)	489	499	491
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(5)	-	-	(2)
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)	(29)	(22)	(27)
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%		Información no disponible, si bien sociedad inactiva			
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%		en fase de constitución			

(1) Nyesa Valores Corporación, 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 31-12-2010, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	107	(4)	(4)	106
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	965	(314)	(67)	(18)	584
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	Price Waterhouse Coopers	50,00%	11.462	(4.927)	(2.477)	(1.335)	4.058
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	Villalba, Envid y Cía	50,00%	3	(2.105)	1.497	(78)	(605)
NYESA COSTA RICA, S.L	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	(5.084)	(3.723)	(593)	(8.806)
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	7.014	(37)	-	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	41,73%	17.850	(5.638)	(1.177)	(208)	11.035
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	LAES NEXIA	48,99%	386	(6)	(371)	(31)	9
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	(1)	1	0	60
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(212)	(13)	(13)	35
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.008	487	31	(6)	3.526
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	79	11	31	93
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) Nyesa Valores Corporación, 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 31-12-10, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A. *	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	-	-	-	3.636

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO a 31-12-2010, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2010	Resultado Explotación Ejercicio 2010	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) Nyesa Valores Corporación, 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.

* Datos a 31/12/2009

SICAVS a 31-12-2010, 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	1.759
CARTERA MUDEJAR, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	42,18%	3.593	1.915

(1) Nyesa Valores Corporación, 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. y
Sociedades Dependientes**

**Cuentas Anuales Reformuladas e
Informe de Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio 2011
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas**

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

**Cuentas Anuales Reformuladas e Informe de Gestión
Consolidados correspondientes al ejercicio 2011 junto
con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS REFORMULADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011:

Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
Cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010
Estados de resultado global consolidados correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados correspondientes los ejercicios 2011 y
2010
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010
Memoria consolidada del ejercicio 2011

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

ANEXO:

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

NYESA VALORES CORPORACION, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas reformuladas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad dominante) y **sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado 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. Como se indica en la Nota 2 de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas reformuladas del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes** al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.1 a) de la memoria adjunta, en la que se destaca que el deterioro sufrido en los últimos años por el mercado inmobiliario y la crisis del mercado financiero, han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación que ha supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que ha impedido completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad dominante y por sus sociedades dependientes. Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que el Grupo haya incurrido en pérdidas acumuladas de 283.382 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 227.487 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de

maniobra resulta negativo en 252.025 miles de euros y deudas por 385.359 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación. Estas circunstancias provocaron que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogiesen al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de las acciones de la Sociedad dominante, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A., y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del Grupo, que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales y a la fecha de este informe no se han tomado decisiones respecto del futuro de las sociedades recientemente concursadas. Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de las sociedades del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en el estado de situación financiera y en la memoria adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

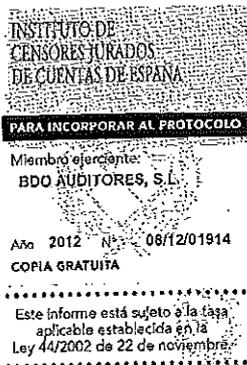
4. Adicionalmente, y tal y como se indica en la Nota 2.1 a) de la memoria adjunta, dado que diversas sociedades del Grupo se encuentran en concurso, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores o, en su caso, de los procesos de liquidación que pudieran iniciarse. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas por los administradores que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.1 a) de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad dominante y de sus sociedades dependientes se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad dominante y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el estado de situación financiera adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.1 e) y 26 de la memoria adjunta, en las que se detalla que se encuentran en trámite diferentes procedimientos judiciales derivados de actas fiscales no conformes y que existen múltiples declaraciones de impuestos cuyos plazos de pago han resultado incumplidos, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible; en concreto, en el estado de situación financiera consolidado adjunto se han reconocido provisiones por importe de 10.474 miles de euros, mientras que deudas por importe de 46.380 miles de euros derivadas de actas recurridas no han sido provisionadas; consecuentemente los importes y los plazos por los que finalmente resultarán exigibles tales compromisos dependen del resultado final de estos recursos que no nos es posible estimar objetivamente.
7. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 2.1 e) y 31 de la memoria adjunta, en las que se detalla que, con posterioridad al cierre del ejercicio, sociedades del Grupo han tenido conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 32.350 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la administración concursal y los asesores jurídicos de las sociedades del Grupo han manifestado su disconformidad con esta reclamación motivo por el cual no han dotado provisión alguna; no nos es posible anticipar actualmente el resultado final de esta reclamación.
8. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 2011. 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes.

BDO Auditores, S.L.

Fernando Rausell
Socio Auditor de Cuentas

Zaragoza, 18 de octubre de 2012



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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
consolidado correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011**

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.- INFORMACIÓN GENERAL

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.- RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

17.- INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

18.- SEGMENTOS DE NEGOCIO

19.- APROVISIONAMIENTOS

20.- GASTOS PERSONAL

21.- ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

22.- OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

23.- OTRA INFORMACIÓN

24.- RESULTADO FINANCIERO

25.- INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

26.- SITUACIÓN FISCAL

27.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

28.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

29.- RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

30.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

31.- PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

32.- INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

33.- ADQUISICIÓN INVERSA

34.- EVOLUCIÓN BURSÁTIL

35.- RIESGOS DEL NEGOCIO

36.- HECHOS POSTERIORES

INFORME DE GESTIÓN



NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (I) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(cifras en euros)

ACTIVO	<u>nota</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
I. Inmovilizado material	5	43.833.544	50.136.984
II. Inversiones inmobiliarias	6	47.918.000	53.382.000
IV. Otros activos intangibles	4	1.973.327	2.003.269
V. Activos financieros no corrientes	7	20.383.238	21.102.040
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.2	0	1.914.825
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	6.350.432	8.873.776
IX. Otros activos no corrientes	26.1	0	2.430.624
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		120.458.540	139.843.518
II. Existencias	9	297.409.587	366.640.563
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.968.465	3.787.258
III. Otros activos financieros corrientes	7	2.770.624	5.828.149
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	336.189	854.973
V. Otros activos corrientes	10	4.704.510	3.757.524
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	2.544.128	4.554.308
Subtotal activos corrientes		309.733.503	385.422.776
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	0	0
B) ACTIVOS CORRIENTES		309.733.503	385.422.776
TOTAL ACTIVO (A+B)		430.192.043	525.266.294

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (II) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(cifras en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	nota	31.12.2011	31.12.2010
I. Capital	11.1	194.795.466	189.164.665
II. Prima de Emisión	11.2	499.427.185	497.881.903
III. Reservas	11.3	(638.577.971)	(637.761.869)
IV. Ganancias acumuladas	11.4	(281.626.183)	(159.988.521)
1. De ejercicios anteriores		(161.059.099)	(110.649.653)
2. Del ejercicio		(120.567.084)	(49.338.869)
V. Menos: Valores propios	11.5	(87.604)	(87.604)
VII. Otros ajustes por valoración	11.6	338.468	645.415
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(225.730.638)	(110.146.010)
X. Intereses minoritarios	11.7	(1.755.893)	1.856.811
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(227.486.531)	(108.289.199)
I. Derivados Pasivos		0	0
II. Deudas con entidades de crédito	13	78.636.974	105.173.267
III. Otros pasivos financieros	7	6.347.141	11.133.327
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	6.350.432	8.873.776
V. Provisiones	12	4.585.447	12.071.880
VI. Otros pasivos no corrientes		0	8.884.478
D) PASIVOS NO CORRIENTES		95.919.994	146.136.728
I. Derivados Pasivos	13	6.486.197	6.486.197
III. Deudas con entidades de crédito	13	441.429.117	400.799.824
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	21.239.972	15.590.024
V. Otros pasivos financieros	7	6.113.573	2.859.314
VII. Provisiones	12	27.689.296	3.490.619
VIII. Otros pasivos corrientes	15	58.800.425	58.192.787
Subtotal pasivos corrientes		561.758.580	487.418.765
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		0	0
E) PASIVOS CORRIENTES		561.758.580	487.418.765
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		430.192.043	525.266.294

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL AL CIERRE DE 2011 Y 2010
A) CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

(cifras en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
+ Importe neto de la cifra de negocio	17	18.487.888	17.861.342
+/- Otros ingresos de la explotación	17	641.515	492.495
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		19.129.403	18.353.838
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	16	(37.654.052)	(574.067)
- Aprovisionamientos	19	(35.533.304)	(22.451.982)
- Gastos de personal	20	(6.266.820)	(4.527.232)
+/- Otros gastos de explotación	22	(7.779.214)	(6.461.290)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(1.312.263)	(1.294.639)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	(3.005.647)	(1.674.449)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16	(5.464.000)	(3.982.000)
+/- Otros resultados	16	(14.290.389)	(6.550.690)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(111.305.688)	(47.516.348)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(92.176.285)	(29.162.511)
+ Ingresos financieros	25	353.140	2.752.955
- Gastos financieros	25	(29.385.330)	(19.921.927)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	24	(3.215.070)	(2.780.045)
+/- Diferencias de cambio	24	362.939	(142.436)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24	0	316.846
= RESULTADO FINANCIERO		(31.884.320)	(19.774.607)
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	16.984	(570.016)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(124.043.621)	(49.507.134)
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	(136.167)	(10.503)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(124.179.788)	(49.517.637)
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		0	0
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(124.179.788)	(49.517.637)
+/- Intereses minoritarios	11.7	(3.612.704)	(178.768)
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(120.567.084)	(49.338.869)

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vence el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL AL CIERRE DE 2011 Y 2010

B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

	NOTAS	2011	2010
A RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganar		(124.179.788)	(49.517.637)
B INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(306.947)	(116.325)
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles			
2. Por valoración de instrumentos financieros		(438.496)	(166.178)
a) Activos financieros disponibles para la venta	7	(438.496)	(166.178)
b) Otros ingresos/(gastos)			
3. Por coberturas de flujos de efectivos	13		
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			
8. Efecto impositivo		131.549	49.853
C TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:			148.767
1. Por valoración de instrumentos financieros:			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
2. Por coberturas de flujos de efectivo			212.524
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			(63.757)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		(124.486.736)	(49.485.195)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(120.874.031)	(49.306.426)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(3.612.704)	(178.768)

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(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 2010 ajustado	180.303.420	(145.231.259)	(87.604)	(110.496.864)	0	3.861.676	2.035.579	(69.615.052)
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2010 ajustado	180.303.420	(145.231.259)	(87.604)	(110.496.864)	0	3.861.676	2.035.579	(69.615.052)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	(49.338.869)	0	32.442	(178.768)	(49.485.195)
II. Operaciones con socios y propietarios	8.861.245	2.102.590	0	0	0	0	0	10.963.836
Aumentos / (Reducciones) de capital	8.861.245	2.102.590						10.963.836
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	3.248.703	0	(152.789)	0	(3.248.703)	0	(152.789)
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones		3.248.703		(152.789)		(3.248.703)		(152.789)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	189.164.665	(139.879.965)	(87.604)	(159.988.522)	0	645.415	1.856.811	(108.289.199)
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2011 ajustado	189.164.665	(139.879.965)	(87.604)	(159.988.522)	0	645.415	1.856.811	(108.289.199)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	(120.567.084)	0	(306.947)	(3.612.704)	(124.486.736)
II. Operaciones con socios y propietarios	5.630.801	691.692	0	0	0	0	0	6.322.493
Aumentos / (Reducciones) de capital	5.630.801	691.692						6.322.493
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	37.488	0	(1.070.577)	0	0	0	(1.033.089)
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones		37.488		(1.070.577)				(1.033.089)
Saldo a 31 de diciembre de 2011	194.795.466	(139.150.786)	(87.604)	(281.626.183)	0	338.468	(1.755.893)	(227.486.531)

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(cifras en euros)

	NOTAS	31/12/2011	2010
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(124.043.621)	(49.507.134)
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.312.263	1.294.639
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		(1.342.661)	820.837
Ganancias o pérdidas por el método de participación (+/-)	8.2	(16.984)	570.016
Ganancias o pérdidas por venta de activo no corriente (+/-)	24	0	(316.846)
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		4.298.464	7.229.185
Ingresos financieros (-)	25	(353.140)	(2.752.955)
Gastos financieros (+)	25	29.385.329	19.921.926
Aplicación provisiones	12	(8.879.300)	(1.188.709)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12 y 24	19.686.397	1.569.279
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	5.464.000	3.982.000
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	24	2.566.064	2.780.045
Otras partidas no monetarias		1.292.138	(629.776)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	69.230.976	10.655.726
Cuentas por cobrar	10	1.818.793	(190.919)
Otros activos corrientes		(428.202)	1.369.221
Cuentas por pagar	15	2.131.281	(7.624.623)
Otros pasivos corrientes	15	(2.085.167)	8.810.698
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		36.629	(3.207.390)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales	5	(527.438)	(2.075.361)
Activos intangibles	4	0	(31.417)
Activos financieros	7	(33.779)	(2.394.072)
Inversiones Inmobiliarias	6	47.151	(188.216)
Desinversiones (+):			
Activos materiales	5	0	568.491
Inversiones Inmobiliarias	6	2.699.996	5.530.696
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	0	0
Activos financieros	7	3.087.545	13.151.919
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		5.273.475	14.562.040
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados		312.276	1.284.874
- Intereses pagados		(13.613.980)	(17.465.243)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	7	(239.797)	(5.368.352)
- Deudas con entidades de crédito	13	(101.277)	(639.598)
- Instrumentos de patrimonio			
- Emisión nuevas acciones	11	6.322.493	10.963.836
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(7.320.285)	(11.224.483)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(II+III)		(2.010.181)	130.167
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	4.554.308	4.424.141
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	2.544.128	4.554.308

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

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y Actividad del Grupo

NYSESA 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 junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación por la actual. Su domicilio social se encuentra en Camino de Los Molinos número 42, de Zaragoza.

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, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas, y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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 sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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

1.2 Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, dada la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, el Grupo inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria destinados al mantenimiento de los gastos estructurales del Grupo durante dos años.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

A esos efectos, en colaboración con expertos externos independientes, se elaboró un plan de negocio para el periodo 2010 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo y en el que se preveía la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. Con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones en caso de producirse un escenario pesimista por circunstancias adversas no controlables por la Sociedad, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros, los accionistas de referencia garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011, la cobertura en su caso de dicho déficit. A pesar de que dicha cobertura fue solicitada al accionista de referencia en Consejo de 27 de junio de 2011, a la fecha no ha sido atendida en importe suficiente.

b) Línea de Crédito-Capital

Como consecuencia del mantenimiento de esa coyuntura económica adversa, durante el ejercicio 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, GEM ha suscrito 8 ampliaciones de capital en Nyesa Valores Corporación, S.A., cuatro de ellas durante el ejercicio 2011. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., en un primer momento, así como, posteriormente, la actual suspensión de la cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

c) Presentación del Concurso

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, 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.

d) Situación patrimonial de las sociedades del grupo

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a alguna de las sociedades del Grupo en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a las respectivas Juntas Generales, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que las sociedades que se encuentran en esta situación están en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2011 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión el día de 31 de agosto de 2012.
- 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 y sus posteriores modificaciones.
- 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 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 2011 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 2011 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. o los de aplicación en el país correspondiente a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en Europa. Esta homogeneización no tiene ningún reflejo en los registros contables de las sociedades del Grupo.

Como consecuencia de la información adicional que se desprende del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores cuya presentación fue publicada en el BOE del 2 de octubre de 2012 y de las consideraciones propuestas por el auditor de la Sociedad y su grupo, los órganos de administración de la práctica totalidad de las sociedades pertenecientes al grupo, decidieron reformular con fecha 17 de octubre de 2012, tanto las cuentas anuales individuales como consolidadas al efecto de incorporar dicha información. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2010, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2011, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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:

Empresa en funcionamiento

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados: la situación de crisis iniciada en 2008, se ha agravado en los ejercicios 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas. El deterioro sufrido en los últimos años por el mercado inmobiliario y la crisis del mercado financiero, que han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación que ha supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que ha impedido completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad dominante y por sus sociedades dependientes. A esto, debemos añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que el Grupo haya incurrido en pérdidas acumuladas de 283.382 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 227.487 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 252.025 miles de euros y deudas por 385.359 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal: Estas circunstancias provocaron que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogiesen al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de las acciones de la Sociedad dominante, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A., y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del Grupo, que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales y a la fecha de estas cuentas anuales no se han tomado decisiones respecto del futuro de las sociedades recientemente concursadas. Consecuentemente existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores o, en su caso, del proceso de liquidación que pudiera iniciarse. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios: Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles del Grupo han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad dominante y de sus sociedades dependientes, se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación estas cuentas anuales. Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el Estado de Situación Financiera adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el Estado de Situación Financiera que han sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

1. Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
2. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
3. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

b) Ampliación de Capital y Adquisición Inversa

Con fecha 30 de mayo de 2008, la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes GRUPO INBESÒS) y de GRUPO NYESA GESTIÓN, determinados por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC) el experto independiente, designado por el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas (ahora Ley de Sociedades de Capital), valorando el GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN en 26.909 miles de euros y el GRUPO NYESA GESTIÓN 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., 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, quedando la estructura del capital social tras la ampliación como sigue a continuación:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Accionistas	% participación
D. José Luis Bartibas Larragay	12,01%
D. José Luis Bartibas Herrero	12,01%
D. Carlos Bartibas Herrero	12,01%
D. Roberto Bartibas Herrero	12,01%
Inversión en Activos Urbanos, S.L.	47,90%
El Tajaderón, S.L.	0,14%
Resto accionistas, minoritarios	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 a la citada fecha, el control del 96,10% de la totalidad las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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.

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

Esto es lo que se conoce como una "Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa", en la que la *dependiente legal* (GRUPO NYESA GESTIÓN) 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* (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

En la **Nota 33** se explica con mayor detalle esta combinación de negocios.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

c) Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el balance de situación consolidado, la cuenta de resultados consolidados, el estado consolidado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos consolidados reconocidos y la memoria, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

No ha sido necesario realizar modificaciones en la presentación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 en estas cuentas anuales de 2011, en relación con el incluido en las cuentas anuales de 2010

c.1) En cuanto a las Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2011 se han tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Mejoras a las NIIF (mayo 2010): sin impacto en las cuentas del Grupo.
- NIC 24 "*Información a revelar sobre partes vinculadas*" (modificación): sin impacto en las cuentas de Grupo.
- NIC 32 "*Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar*" (modificación): sin impacto en las cuentas del Grupo.
- CINIF14 "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación" (modificación) sin impacto en las cuentas del Grupo.
- CINIF19 "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio" sin impacto en las cuentas del Grupo.

c.2) 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.

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.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

e) Juicios y estimaciones contables significativos

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la 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 incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. 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.
6. 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.
7. El cálculo del valor de cada uno de los subgrupos de consolidación (subgrupo Nyesa Valores Corporación y subgrupo Nyesa Gestión)
8. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
9. La determinación de las provisiones para posibles contingencias.
10. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, y en concreto, según se describe en la Nota 26, se encuentran en trámite diferentes procedimientos judiciales derivados de actas fiscales no conformes y que existen múltiples declaraciones de impuestos cuyos plazos de pago han resultado incumplidos, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible.
11. En la Nota 31 se detalla que, con posterioridad al cierre del ejercicio, sociedades del Grupo han tenido conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 32.350 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la administración concursal y los asesores jurídicos de las sociedades del grupo, han manifestado su disconformidad con esta reclamación motivo por el cual no han dotado provisión alguna.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2011 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, de 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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

en la proporción de los valores 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 11.7**).
- 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 2011 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio y 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 2011, y en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2011 de negocios conjuntos y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de negocios conjuntos al inicio del ejercicio y 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% e inferior al 50% 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 2011 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio y 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) 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.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 "*Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado*" 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.

b) 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.

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

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 usarse para lo que fueron concebidos.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, si fuese de aplicación.

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

Los inmuebles 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 Resultado Global Consolidado del ejercicio.

c) 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, 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.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

d) 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.

e) Inversiones inmobiliarias

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.

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 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 de los activos del Grupo para los ejercicios 2011 y 2010, en fechas de 11 de julio de 2012 y 1 de marzo de 2011, 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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 se utilizan en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 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.

f) 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 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 tasa 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 los 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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable inmediatamente y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

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.

Las pruebas de deterioro para el inmovilizado material se han realizado a 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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, y por tanto incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

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.

g) 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.

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.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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.

h) 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 traspaasa 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
 - 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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 2011 y 2010, 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, trayendo 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 indicativa 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**.

i) 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 cinco categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: se registran inicialmente por su valor razonable y luego por el 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 a cobrar. Su origen puede ser por operaciones comerciales o por otras causas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, 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 Consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en el Estado de Resultado Global Consolidado.
- Inversiones disponibles para la venta y los Activos mantenidos para negociar: se valoran a valor razonable, registrándose los cambios de valor en el resultado global consolidado.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar originados por la Sociedad se valoran a su “*coste amortizado*” reconociendo en el Estado de Resultado 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 iguala 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.

j) 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 clasifican como corrientes.

k) Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

l) 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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

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 valor razonable con cambios en el Estado de Resultado 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**.

m) Pasivos financieros

➤ ***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 Resultado 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 establecidas por la Dirección del Grupo.

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.

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

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura eficaz vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas eficaces. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que venza, sea vendido, finalizado o ejercido o deje de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

eficaces. Cuando ocurran alguna de las causas antes mencionadas, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

➤ ***Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar***

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses (si no se contempla así en el contrato) 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.

n) 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 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 31**).

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

Al cierre del ejercicio 2011 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus 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 avales y fianzamientos ante terceros***

Las provisiones para avales y fianzamientos ante terceros, se reconocen en el momento en que se conoce o bien la comunicación de ejecución del aval o bien el impago del préstamo fianzado, en su caso, y según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

o) 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 Resultado 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. La única operación que ha sido reconocida en el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado y no en el Estado de Resultado Global Consolidado, ha sido la variación de valor de las Inversiones mantenidas para la venta por importe de 438 miles de euros (véase Nota 7).

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:

- **Venta de bienes:** El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

- 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 Resultado 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.

p) 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.

q) 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.

La Sociedad dominante legal, esto es; Nyesa Valores Corporación, S.A., está acogida al régimen de declaración consolidada de este impuesto, siendo sociedad dominante del Grupo denominado INBESÒS, del que dependen las siguientes sociedades: 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.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

(todas ellas participadas en un 100%). No obstante, la situación concursal al cierre del periodo impositivo 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 mantengan en dicha situación. Los asesores del grupo están estudiando los efectos de la solicitud del concurso en la definición del grupo fiscal.

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.

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.

r) 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 2011, 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**.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

s) 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 28.**

t) 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.**

u) 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.

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.

v) Estados de flujos de efectivo consolidados

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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo (tres 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 2011 y 2010, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y disminuciones de la estructura del Grupo:

a) Incorporaciones al Grupo

Incorporaciones por adquisición		
2011	2010	
	Nyesa Global, S.A.	50%

Incorporaciones por constitución		
2011	2010	
Habibrome España, S.L	60,00%	

b) Aumento de las participaciones

Aumento de las participaciones por dilución otros accionistas		
2011	2010	
	Cartera Mudéjar, S.A., SICAV	0,97%



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

c) Disminución de participaciones

Disminución por venta de participaciones			
2011		2010	
Cartera Mudéjar, S.A., SICAV	43,16%	Marina Port Vell, S.A.	(24,83)%

El ejercicio social de todas las sociedades pertenecientes al Grupo coincide con el año natural, salvo en el caso de las sociedades domiciliadas en Costa Rica, cuyo ejercicio social es desde el 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2011, son las siguientes:

Sociedad Matriz:

La sociedad dominante legal del Grupo es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., 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 33**), la dominante económica y por lo tanto dominante a los efectos de consolidación es NYESA GESTIÓN, S.L.U., sociedad cuya actividad principal es la participación en otras sociedades, y la gestión y administración de dichas participaciones.

Sociedades Dependientes:

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

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (€)	Reservas (€)	Resultado Ejercicio 2011 (€)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (€)	Patrimonio Neto Individual (€)
NYSESA GESTION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	19.107	86.126	(242.797)	(93.785)	(137.564)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	27.696	(11.865)	(61.552)	(50.562)	(45.721)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.860	(360)	(24.069)	(21.654)	(21.569)
RAURICH CONDAL, .S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4) y (5)	no	60,00%	100,00%	1.899	(1.755)	(6.262)	(3.519)	(6.118)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.700	1.424	(9.054)	(90)	(4.930)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Barcelona	Construcción	(4)	no	100,00%	100,00%	300	(3.191)	(359)	(282)	(3.250)
NYSESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	no	100,00%	100,00%	7.555	(109.715)	(107.119)	(7.105)	(209.279)
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(80.330)	(114.452)	(35.030)	(193.782)
NYSESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	100	(8.995)	(16.528)	(15.093)	(25.423)
NYSESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	203	(14.114)	(15.664)	(14.507)	(29.575)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(11.431)	(14.384)	(10.883)	(25.812)
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	no	100,00%	100,00%	3	169	(5.906)	(5.787)	(5.734)
NYSESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	100,00%	100,00%	503	(14.995)	(19.714)	(17.350)	(34.206)
NYSESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	7	(495)	(475)	(485)
NYSESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(30)	(587)	(563)	(614)



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Durante el ejercicio 2011, se ha producido la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.

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 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYSESA INFANTES, S.L.	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	80	(35)	(7)	48
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	1.683	(381)	(270)	(8)	1.032
NYSESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	4.126	(68)	(753)	693	3.305
NYSESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	3	(608)	(267)	828	(872)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promoción Inm.	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYSESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(7)	no	50,00%	50,00%	1	(8.807)	(3.025)	(937)	(11.831)
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.002	(25)	(25)	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	41,73%	50,00%	17.850	(6.815)	(5.721)	(4.531)	5.314
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	48,99%	50,00%	386	(377)	(410)	(38)	(401)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	3.007	516	(6)	(3)	3.517

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Ingresos de las actividades ordinarias (*)	Activo no corriente (*)	Activo corriente (*)	Pasivo no corriente (*)	Pasivo corriente (*)	Dividendo (*)
NYSESA INFANTES, S.L.	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	137	0	673	0	624	0
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	0	5.816	38	4.705	116	0
NYSESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	4.451	33.308	608	27.631	2.979	0
NYSESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	0	30.389	3.232	28.128	6.364	0
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promoción Inm.	(2)	0	1	1	1	1	0
NYSESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(7)	0	0	31.916	38.552	5.196	0
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	0	0	4.235	0	4.079	0
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	0	0	40.605	33.909	1.382	0
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	0	0	11.600	11.907	94	0
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	0	3.242	286	0	15	0

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Entidades Asociadas:

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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Inversión Bruta Individual (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(4)	no	25,00%	25,00%	1.803	3.636	0	0	0	3.636

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Ingresos de las actividades ordinarias (*)	Activo no corriente (*)	Activo corriente (*)	Pasivo no corriente (*)	Pasivo corriente (*)	Dividendo (*)
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(4)	0	15.948	0	15.948	0	0

(*) Datos en miles de euros 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 una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El valor de la inversión a la cartera de Nyesa Valores Corporación, S.A. es de cero euros, puesto que la inversión se encuentra totalmente deteriorada (Véase **Nota 8.2**).

Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV):

La siguiente Sociedad de Inversión en Capital Variable (SICAV) participada, se ha incluido en el perímetro de consolidación, mediante el método de integración global:

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	1.910

A mediados del mes de marzo de 2011, se produjo la venta en el mercado de las acciones de Cartera Mudéjar, S.A. SICAV por un valor muy similar al valor de mercado a cierre del ejercicio (Véase **Nota 8.2**).

Sociedades no incluidas del perímetro de consolidación:

Las siguientes sociedades dependientes sin actividad no han sido incluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo, como podremos observar a continuación:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Total Activo (**)	Total Pasivo (**)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(4)	no	100.00%	100.00%	0	2	3	(4)	(1)	(1)	(2)
TECNOPACK ESPAÑA S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq.	(4)	no	74.00%	74.00%	información no disponible. si bien sociedad inactiva						
EDUTAIMENT SAINT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(4)	no	100.00%	100.00%	157	184	242	(260)	(11)	(11)	(29)
INBESÓS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	55.00%	55.00%	60	0	60	(1)	1	0	60
NYSESA GLOBAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100.00%	100.00%	42	7	260	(225)	(35)	(35)	0
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Senicios	(4)	no	50.00%	50.00%	103	10	3	90	6	6	99
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	50.00%	50.00%	16	15	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	50.00%	50.00%	36	37	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37.48%	37.48%	información no disponible						
NYSESA 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%	3	0	3	0	0	0	3

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(**) cifras a cierre del ejercicio 2010

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 2002, S.L.U. Vilalba Golf, S.L., así como sus filiales), no han sido incluidas en el perímetro de consolidación. A continuación se muestran los datos más relevantes de dichas sociedades:

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
INBESOS OCIO S.L. (**)	Barcelona	Ocio	(4)	no	100.00%	100.00%	1645	(7.773)	(19)	(19)	(6.147)
ABOUT GOLF S.L. (**)	Barcelona	Ocio	(4)	no	100.00%	100.00%	209	(194)	(6)	(6)	9
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)	2	2	(394)
VILALBA GOLF S.L. (**)	Barcelona	Ocio	(6)	no	100.00%	100.00%	3.000	(2.005)	(628)	(628)	367
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF	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 2010 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(**) Sociedades en fase de liquidación

La razón por la cual se optó por no incluir en el perímetro de consolidación todas las sociedades anteriormente citadas, fue porque:

- 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.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Por los motivos anteriormente citados, cabe reseñar que de acuerdo a la NIC 27 párrafo 32, la Compañía no ostenta el control de sus participadas. Por otro lado, las magnitudes de dichas sociedades no son significativas para la imagen fiel del Grupo.

El Grupo mantiene su política respecto al deterioro de los activos financieros disponibles para la venta de sociedades excluidas del perímetro de consolidación. En consecuencia, no se provisionan los excesos que sobre el coste de adquisición puedan darse como consecuencia del deterioro patrimonial de las mismas.

Por otro lado, el Grupo sí ha reconocido parte del impacto que las sociedades concursadas excluidas del grupo consolidable han tenido en el mismo, mediante el registro de provisiones por posibles futuros pasivos financieros sobre los que se garantizaba a dichas sociedades.

- (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 Nyesa Valores Corporación, 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) Nyesa Valores Corporación, S.A. es la sociedad dominante legal, sin embargo a efectos económicos se considera como una Sociedad Dependiente.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es:

	Euros					
	Saldo al 01.01.2011	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2011
Aplicaciones informáticas	610.028	33.708	0	0	0	643.736
Opciones de compra	(0)	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	9.699	0	0	0	0	9.699
Total Coste	2.517.917	33.708	0	0	0	2.551.625
Aplicaciones informáticas	(480.857)	(62.887)	0	0	0	(543.743)
Opciones de compra	0	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0
Marcas	(8.338)	(764)	0	0	0	(9.102)
Total amortización	(489.195)	(63.651)	0	0	0	(552.846)
Deterioros	(25.453)	0	0	0	0	(25.453)
Valor neto	2.003.269	(29.943)	0	0	0	1.973.327

	Euros					
	Saldo al 01.01.2010	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2010
Aplicaciones informáticas	578.611	31.417	0	0	0	610.028
Opciones de compra	(0)	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	9.699	0	0	0	0	9.699
Total Coste	2.486.500	31.417	0	0	0	2.517.917
Aplicaciones informáticas	(423.471)	(59.806)	0	0	2.420	(480.857)
Opciones de compra	0	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0
Marcas	(7.573)	(766)	0	0	0	(8.338)
Total amortización	(431.043)	(60.572)	0	0	2.420	(489.195)
Deterioros	(25.453)	0	0	0	0	(25.453)
Valor neto	2.030.004	(29.155)	0	0	2.420	2.003.269

La incorporación más relevante en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido la inversión realizada en aplicaciones informáticas por 34 y 31 miles de euros respectivamente.

No se han producido retiros durante los ejercicios 2011 y 2010.

El cargo en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio 2011 y 2010 en concepto de "Dotación a la amortización" del Inmovilizado Intangible ha ascendido a 64 y 61 miles de euros respectivamente.

El importe de los activos intangible en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascendía a 544 y 536 miles de euros respectivamente.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Saldo al 01.01.2011	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2011
Terrenos y Construcciones	25.688.191	0	(1.509.264)	0	0	24.178.927
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	10.129.729	17.277	(41.127)	101.626	(2.241)	10.205.264
Otro inmovilizado	930.964	11.596	(405)	0	2.241	944.396
Anticipos e inmovilizado en curso	25.515.121	498.565	0	0	0	26.013.686
Total Coste	62.264.006	527.438	(1.550.797)	101.626	0	61.342.274
Construcciones	(2.425.784)	(368.421)	136.477	0	0	(2.657.729)
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(4.457.461)	(829.346)	29.444	(847)	(6.219)	(5.264.429)
Otro inmovilizado	(968.717)	(50.844)	225	0	6.219	(1.013.117)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0
Total amortización	(7.851.962)	(1.248.612)	166.146	(847)	0	(8.935.274)
Deterioros	(4.275.061)	(4.306.840)	8.447	0	0	(8.573.455)
Valor neto	50.136.984	(5.028.014)	(1.376.204)	100.779	0	43.833.544

	Euros					
	Saldo al 01.01.2010	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2010
Terrenos y Construcciones	26.055.256	0	(366.383)	0	(683)	25.688.191
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.928.625	496.847	(295.518)	0	(225)	10.129.729
Otro inmovilizado	935.585	12.905	(17.526)	0	0	930.964
Anticipos e inmovilizado en curso	28.276.071	1.565.608	0	0	(4.326.558)	25.515.121
Total Coste	65.195.537	2.075.361	(679.426)	0	(4.327.465)	62.264.006
Construcciones	(2.053.800)	(379.490)	7.506	0	0	(2.425.784)
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(3.742.203)	(801.383)	103.429	0	(17.303)	(4.457.461)
Otro inmovilizado	(915.523)	(53.194)	0	0	0	(968.717)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0
Total amortización	(6.711.526)	(1.234.067)	110.935	0	(17.303)	(7.851.962)
Deterioros	(2.871.080)	(1.403.982)	0	0	0	(4.275.061)
Valor neto	55.612.931	(562.688)	(568.491)	0	(4.344.768)	50.136.984

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2011 y 2010, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2011 han ascendido a 527 miles de euros, siendo en el ejercicio 2010 de 2.075 miles de euros. Las principales inversiones realizadas en los ejercicios 2011 y 2010, corresponden a las obras ejecutadas para la construcción de un parking de rotación sito en Barcelona que ascienden a 499 y 1.449 miles de euros, respectivamente.
- En cuanto a los retiros registrados en el ejercicio 2011, la mayor parte corresponden a la transmisión de dos locales comerciales por parte de una sociedad participada por el Grupo, habiéndose obtenido en la operación una importante plusvalía. El movimiento producido para este mismo concepto en el ejercicio 2010, se produjo por la venta de una oficina comercial, así como la baja de varias instalaciones técnicas consecuencia del traslado de la sede central del Grupo.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

- En lo que se refiere a los traspasos, en 2011 no son significativos, sin embargo los realizados en el ejercicio 2010, corresponden principalmente, a los de unos terrenos situados en la provincia de Sevilla por importe de 4.327 miles de euros de la partida de “*Anticipos e inmovilizado en curso*” a “*Existencias*”, por ser finalmente un suelo que no va a tener un uso de terciario.
- Las entradas en el perímetro, corresponden al inmovilizado que la sociedad Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U. ha aportado al Grupo, a través de su inclusión en el perímetro de consolidación.
- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2011 y 2010 de 1.249 y 1.234 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 2011 y 2010, contabilizándose las correspondientes “*Pérdidas por deterioro*”, si el valor razonable era menor que el coste neto del activo. En el ejercicio 2010 se registraron un total de 1.404 miles de euros en concepto de “*Pérdidas por deterioro*”, de los que 434 miles de euros corresponden al deterioro de un hotel en explotación ubicado en Zaragoza y 970 miles de euros al deterioro de dos suelos terciarios situados en la provincia de Barcelona. Sin embargo en el 2011 se han registrado unas “*Pérdidas por deterioro*” de 4.307 miles de euros de los que 526 miles de euros corresponden al hotel en explotación ubicado en Zaragoza, 284 miles de euros a un parking en rotación que todavía no ha comenzado a funcionar, .3.341 miles de euros al deterioro de dos suelos terciarios situados en la provincia de Barcelona y el resto esto 439 miles de euros a las diferentes instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado realizadas en las antiguas oficinas de las compañías que conforman el Grupo.

El importe de los gastos financieros capitalizados en los ejercicios 2011 y 2010, asciende a 0 y 218 miles de euros respectivamente.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 1.568 miles de euros (a 31 de diciembre de 2010 es de 1.434 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 dos litigios con terceros cuyas reclamaciones ascienden a 299 y 52 miles de euros (habiendo sido registrados los pasivos en el Estado de Situación Financiera) existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 4.627 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

El importe en libros de las instalaciones y equipos del Grupo incluye un importe de 54 miles de euros (95 miles de euros en 2010) en relación con activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2011	Euros					
	Saldo al 01.01.2011	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2011
Total coste	57.359.530	0	0	0	0	57.359.530
Ajuste a valor razonable	(3.977.530)	0	0	0	(5.464.000)	(9.441.530)
Valor neto	53.382.000	0	0	0	(5.464.000)	47.918.000

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2010	Euros					
	Saldo al 01.01.2010	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2010
Total coste	62.438.209	188.216	(5.267.577)	683	0	57.359.530
Ajuste a valor razonable	1.089.791	0	(1.085.321)	0	(3.982.000)	(3.977.530)
Valor neto	63.528.000	188.216	(6.352.898)	683	(3.982.000)	53.382.000

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 2011 y a 31 de diciembre de 2010 (Véase **Nota 2.3.f)**)

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2011 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	33.453	40.829	8,00%	6,00%
Bilbao	Residencia	142	6.357	6.169	10,00%	7,85%
Zaragoza	Oficinas	1181 m2	1.294	1.689	rentas	10,00%
Sant Adria del Besòs	pisos alquiler	302 m2	698	0	7,00%	n/a
Barcelona	Locales renta	189 m2	258	0	10,00%	n/a
Barcelona	Plazas parking	5 plazas	142	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Oficinas (*)	777,68 m2	2.923	0	valor venta comparativo	n/a
Barcelona	Oficinas (*)	623,79 m2	1.354	325	valor venta comparativo	n/a
Sant Adria del Besòs	Locales+pisos	902 m2	1.439	878	valor venta comparativo	n/a
Total			47.918	49.890		

(*) 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 2011 ha sido con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 (Hotel de Sevilla y Residencia de Bilbao), el Grupo tiene alquilados a terceros (Sol Meliá, S.A. y SAR Quavitae, 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.

A finales del ejercicio 2010, se produjo la transmisión de un Hotel de cuatro estrellas situado en la provincia de Girona por un monto de 5,5 millones de euros.

El detalle de los ingresos y los gastos operativos directos asociados a las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Ingresos Operativos	3.094.779	2.821.257
Gastos Operativos	(242.387)	(236.597)

La Dirección del Grupo está haciendo las gestiones oportunas para conseguir arrendar los activos, que a 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 las demandas recibidas principalmente de tres 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 142 miles de euros) y sobre las oficinas mencionadas en el cuadro anterior (cuyo valor neto conjunto es de 4.277 miles de euros), anotaciones preventivas de embargo de 4.000 y 1.427 miles de euros respectivamente.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros es el siguiente:

	Activos Financieros Mantenidos 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		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Instrumentos de patrimonio					1.866.557	2.841.612					1.866.557	2.841.612
Valores representativos de deuda						20.000					0	20.000
Derivados											0	0
Otros Activos Financieros							18.504.488	18.210.305	12.192	30.123	18.516.680	18.240.428
Largo plazo / No corrientes	0		0	0	1.866.557	2.861.612	18.504.488	18.210.305	12.192	30.123	20.383.238	21.102.040
Instrumentos de patrimonio	3.006	3.885	1.910.400	1.759.200							1.913.406	1.763.085
Valores representativos de deuda											0	0
Derivados											0	0
Otros Activos Financieros							553.242	3.023.050	303.977	1.042.014	857.219	4.065.064
Corto plazo / Corrientes	3.006	3.885	1.910.400	1.759.200	0	0	553.242	3.023.050	303.977	1.042.014	2.770.624	5.828.149
Total Activo Financiero	3.006	3.885	1.910.400	1.759.200	1.866.557	2.861.612	19.057.730	21.233.355	316.169	1.072.137	23.153.862	26.930.189

En “*Otros Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias*” figura en el activo corriente en 2011 un importe de 1.910 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 valor de 1.759 miles de euros.

En “*Activos financieros disponibles para la venta*” se incluyen principalmente en el presente ejercicio y dentro del activo no corriente, un importe de 1.867 miles de euros (2.305 miles de euros en el ejercicio anterior) 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. El importe del deterioro a cierre del ejercicio 2011 de este activo es de 8.433 miles de euros (7.995 miles de euros en el ejercicio anterior), de los que 438 miles de euros se correspondieron con el deterioro registrado en el ejercicio, habiendo sido imputados netos de impuestos directamente contra el patrimonio del Grupo. El resto se corresponden principalmente con sociedades que han sido excluidas del perímetro de consolidación de acuerdo a lo comentado en la **Nota 3**. Adicionalmente y también incluido en este epígrafe en el ejercicio 2010, una de las sociedades del Grupo, realizó varios desembolsos por importe total de 460.255,95 euros según un acuerdo firmado en 2006 para el ejercicio de la opción de compra del 100% de la sociedad Villarías 90, S.L. El importe total del dicho compromiso actualizado ascendía a 4.808 miles de euros. El Grupo ha registrado la correspondiente pérdida de dicho anticipo dado que al cierre del ejercicio fue revocada dicha opción por parte del concedente al no haberse realizado los desembolsos establecido en los plazos fijados en el contrato de opción. Por otro lado destacar, que con posterioridad al cierre del ejercicio, las acciones de la citada sociedad que cotiza en un mercado secundario europeo han sido realizadas por la entidad financiera que las tenía pignoradas en garantía de un crédito. El importe de la ejecución ha sido de 1.867 miles de euros.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran en el ejercicio 2011, por un importe de aproximadamente 18,5 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 18,1 millones de euros además de otras cuentas a cobrar con terceros, principalmente por fianzas entregadas. En el ejercicio anterior, el importe proveniente de la consolidación de las sociedades multigrupo era 17,6 millones de euros y el crédito con sociedades vinculadas era de 293 miles de euros, siendo el resto saldo con terceros.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2010 figuraban los créditos concedidos a una sociedad para la intermediación en la compra de terrenos por 2.197 miles de euros, y el resto correspondía a cuentas a cobrar surgidas en el proceso de consolidación con socios de las sociedades multigrupo y con terceros. Durante el ejercicio 2011, dichos créditos para la intermediación han sido de deteriorados por importe de 1.723 miles de euros.

A su vez, en el activo financiero corriente figuran activos financieros netos por importe de 2.279 miles de euros, de los que 1.910 miles de euros responden en garantía de un préstamo otorgado por una entidad financiera (9 millones de principal) que a fecha actual se encuentra vencido, y 369 miles de euros garantizan básicamente el servicio a la deuda financiera tras la refinanciación realizada por el Grupo.

El detalle de la evolución de los deterioros tanto del activo financiero no corriente como del activo financiero corriente, ha sido como sigue:

Deterioro de Activos Financieros no corrientes:

	Saldo a 31/12/2010	Corrección valorativa por deterioro	Saldo a 31/12/2011
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	0	20.000	20.000
Activos Financieros disponibles para la venta	7.994.913	438.496	8.433.409
Préstamos y Partidas a Cobrar	0	93.278	93.278
Total deterioro de valor	7.994.913	551.774	8.546.687

	Saldo a 01/01/2010	Corrección valorativa por deterioro	Saldo a 31/12/2010
Activos Financieros disponibles para la venta	7.828.734	166.178	7.994.913
Total deterioro de valor	7.828.734	166.178	7.994.913



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Deterioro de Activos Financieros corrientes:

	Saldo a 31/12/2010	Corrección valorativa por deterioro	Saldo a 31/12/2011
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	0	344.864	344.864
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	640.800	(151.200)	489.600
Préstamos y Partidas a Cobrar	0	1.936.333	1.936.333
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	0	576.000	576.000
Total deterioro de valor	640.800	2.705.997	3.346.797

	Saldo a 01/01/2010	Corrección valorativa por deterioro	Saldo a 31/12/2010
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	472.800	168.000	640.800
Total deterioro de valor	472.800	168.000	640.800

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

	Otros Pasivos Financieros a VR con cambios en PyG		Débitos y partidas a pagar		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Deudas con entidades de créditos			78.636.974	105.173.267	78.636.974	105.173.267
Obligaciones y otros valores negociables			0	0	0	0
Derivados			0	0	0	0
Otros Pasivos Financieros			6.347.141	11.133.327	6.347.141	11.133.327
Largo plazo / No corrientes	0	0	84.984.115	116.306.594	84.984.115	116.306.594
Deudas con entidades de créditos			441.429.117	400.799.824	441.429.117	400.799.824
Obligaciones y otros valores negociables			0	0	0	0
Derivados	6.486.197	6.486.197	6.486.197	6.486.197	6.486.197	6.486.197
Otros Pasivos Financieros			6.113.573	2.859.314	6.113.573	2.859.314
Corto plazo / Corrientes	6.486.197	6.486.197	447.542.690	403.659.138	454.028.887	410.145.335
Total Pasivo Financiero	6.486.197	6.486.197	532.526.805	519.965.732	539.013.002	526.451.929

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

En “*Débitos y partidas a pagar*” no corrientes en “*Otros pasivos financieros*” se incluye, principalmente, la financiación recibida de sociedades vinculadas o de los accionistas de referencia (3,8 millones de euros) y los saldos a pagar consecuencia de la integración de las sociedades multigrupo (0,7 millones de euros) (Véase **Nota 28**) y pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo a proveedores de compras de terrenos (1,4 millones de euros aproximadamente). El saldo restante corresponde a pasivos financieros mantenidos con terceros. La disminución en aproximadamente 5,5 millones de euros con respecto al ejercicio anterior se ha debido principalmente, a la disminución en la integración del pasivo financiero de una sociedad por integración proporcional (2 millones de euros aproximadamente), compensación acordada de saldos deudores y acreedores que se ha realizado con partes vinculadas a finales trimestre de 2011 (1,2 millones de euros), y el resto fundamentalmente a la clasificación de unos pasivos financieros corrientes.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En “Débitos y partidas a pagar” corrientes en “Otros pasivos financieros” se incluyen deudas con partes vinculadas por importe de 3,1 millones de euros (Véase **Nota 28**) y deudas surgidas consecuencia de la integración de las sociedades multigrupo por importe de aproximadamente 2,4 millones de euros (1,8 millones de euros en el ejercicio anterior). El resto corresponde a saldos a pagar con terceros. El aumento con respecto al ejercicio anterior de 3.257 miles de euros, se ha debido principalmente a la incorporación de los intereses que se han devengado de las garantías que el accionista de referencia de la dominante legal presta, y que han ascendido a casi 2,7 millones de euros, y a la reclasificación como corriente de un saldo que figuraba en el ejercicio anterior como no corriente.

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

8.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados

Durante los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenido para la venta, puesto que no tiene intención de desinvertir ningún activo no corriente en el corto plazo.

8.2 Inversiones aplicando el método de participación

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

	Euros					
	2011			2010		
	Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable	Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
ASTRA, S.A.	1.803.036	(1.803.036)	0	1.803.036	(1.803.036)	0
Cartera Mudéjar, S.A. SICAV	0	0	0	3.592.908	(1.678.083)	1.914.825
Saldo al 31 de diciembre	1.803.036	(1.803.036)	0	5.395.944	(3.481.119)	1.914.825

En el primer semestre del ejercicio 2011, se han liquidado la totalidad de las participaciones de la Cartera Mudéjar, S.A. SICAV, que figuraban pignoradas en garantía de un préstamo de 9 millones de euros, por un valor de 1.932 miles de euros. El impacto en la Estado de Resultado Global de dicha transmisión de participaciones ha sido de 17 miles de euros.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Terrenos y solares	243.044.602	242.287.231
Obras en curso	49.887.478	70.908.387
Obras terminadas	109.277.009	96.612.721
Otros Aprovisionamientos	73.221	79.768
Anticipos a Proveedores	221.350	2.298.991
Deterioros	(105.094.072)	(45.546.536)
Saldo al 31 de diciembre	297.409.587	366.640.563

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 varios litigios con terceros cuyos importes ascienden a un total de 7.616 miles de euros (Véase **Nota 31**), existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 98.614 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos.

Durante el ejercicio 2011 no han sido activados intereses como mayor valor de las existencias, ascendiendo en el ejercicio 2010 a 1.130 miles de euros.

El Grupo tiene compromisos con terceros con origen en operaciones de permuta de ejercicios anteriores por importe aproximado de 1.440 miles de euros.

Los compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2011 contraídos por el Grupo, ascienden a 9.981 miles de euros (16.339 miles de euros en el ejercicio anterior), y corresponden a los contratos firmados con terceros por la venta principalmente de viviendas. Por otro lado, los compromisos firmes de compra a cierre del ejercicio 2011 ascienden a 774 miles de euros (13.974 miles en el ejercicio anterior), y corresponden a los contratos firmados con terceros para la compra de un terrenos en Toledo siendo los plazos de pago previstos a finales de junio del año 2012. Dada la situación del Grupo en general y de la optante en general, no ha sido ejercida la opción de compra de los mismos, habiendo sido registrado un deterioro por las cantidades entregadas en los presentes estados financieros. Adicionalmente, tiene concedidos 1.112 miles de euros de anticipos a terceros para la compra de terrenos, y dado la situación general del mercado inmobiliario y la situación particular del Grupo, se ha procedido al deterioro de dichos anticipos.

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 2011 y 2010 (Véase **Nota 2.3.i**). En su caso se han contabilizado las



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

correspondientes "*Pérdidas por deterioro*" si el valor razonable era menor que el coste del activo, habiéndose contabilizado en los ejercicios 2011 y 2010 unas pérdidas acumuladas de 99,6 y 45,5 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 2011 incluye importes a cobrar procedentes de la venta de bienes por un valor neto de 1.968 miles de euros (3.787 miles de euros en 2010).

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 2011, el capital social de la Sociedad está representado por 162.329.555 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 (salvo los que se mencionarán a continuación) y económicos.

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

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, donde la Dominante Legal tenía su domicilio en esa fecha. En fecha de 17 de octubre de 2008, el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, adoptó el acuerdo suspender los derechos políticos de las acciones de 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., hasta la realización por los mismos, de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la sociedad, operación que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales aún no se ha llevado a cabo.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Durante el ejercicio 2011 se han producido cuatro ampliaciones de capital que han supuesto la emisión de 4.692.334 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal. Así pues, el capital total suscrito y desembolsado a 31 de diciembre del 2011 por GEM asciende a 14.492.046 euros con una prima de emisión de 5.376.751 euros.

Estas ampliaciones se enmarcan dentro del contrato suscrito el 16 de abril con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited 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, 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.

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited prevé la posibilidad de resolver el contrato de forma anticipada a su vencimiento en el caso que la Sociedad estuviera suspendida de cotización durante más de 5 días consecutivos o bien fuera declarada en concurso de acreedores. No obstante, a este respecto, cabe destacar que a pesar de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad desde el pasado 29 de septiembre de 2011, y de la posterior declaración del concurso, el pasado 14 de marzo de 2012, ninguna de las Partes ha denunciado la resolución del mismo. Adicionalmente, GEM ha transmitido a la Dirección de la Sociedad su intención de adaptar el contrato a las nuevas circunstancias, a los efectos de continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes e incluso su interés en la ampliación de la cantidad inicialmente prevista y de sus plazos para su materialización.

A fecha de cierre de ejercicio, el grupo de accionistas de referencia (Grupo Familiar Bartibas), directa o indirectamente a través de sus propietarios, detentaba el 71,79% del capital de la Sociedad. De dicho porcentaje, aproximadamente el 50% se encontraba pignorado como garantía de obligaciones de la Sociedad o de su Grupo.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el porcentaje en el accionariado del Grupo Familiar Bartibas ha disminuido en un 21,03%, como consecuencia del acuerdo transaccional realizado con Riberalia Servicios Generales, S.L.U. de acuerdo a como se explica en la Nota 36.

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, es como sigue:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Accionistas	% participación
D. José Luis Bartibas Larragay (*)	0,15%
D. José Luis Bartibas Herrero (*)	5,57%
D. Carlos Bartibas Herrero (*)	0,86%
D. Roberto Bartibas Herrero (*)	0,10%
Inversión en Activos Urbanos, S.L. (*)	42,97%
El Tajaderón, S.L. (*)	1,12%
Riberalia Servicios Generales, S.L.	21,03%
Resto accionistas	28,21%
	100,00%

(*) *Propiedad de los mismos accionistas de referencia.*

Los movimientos de este epígrafe en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio 2011 corresponden a las citadas ampliaciones de capital suscritas por GEM en dicho ejercicio.

Es importante tener en cuenta, de acuerdo con la **NIIF 3**, que a todos los efectos contables, la Dominante Económica integra los activos y pasivos de la Dominante Legal a valor razonable, sin embargo el capital social del Grupo será siempre el capital social de la Dominante Legal.

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. Los movimientos registrados durante el ejercicio 2011 en este epígrafe ascienden a 1.636 miles de euros y corresponden a la prima de emisión relativa a las nuevas acciones suscritas por GEM durante el ejercicio 2011.

11.3 Reservas

➤ Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, 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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 (Nyesa Valores Corporación, S.A.) no tiene totalmente la Reserva Legal, consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas en los ejercicios 2008 y 2011. 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 miles de euros, incluida en el epígrafe “Reservas” del Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto.

➤ **Otras Reservas**

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras 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

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. 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.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2011	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
		Saldo a 31.12.10	movimientos ejercicio 2011	Saldo a 31.12.11	
NYSEA GESTION, S.L.U.	(11.141.390)	(32.343.543)	(306.947)	(32.650.490)	(43.791.880)
NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	(8.561.384)	3.577.955	0	3.577.955	(4.983.429)
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	(23.754.671)	(14.290.598)	0	(14.290.598)	(38.045.270)
NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	(4.150.131)	(14.364.015)	0	(14.364.015)	(18.514.146)
NYSEA COSTA, S.L.U.	(8.172.591)	(12.170.818)	0	(12.170.818)	(20.343.410)
NYSEA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	(3.559.423)	(6.303.389)	0	(6.303.389)	(9.862.812)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	(2.968.125)	(7.295.129)	0	(7.295.129)	(10.263.253)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	(10.053.861)	(12.702.835)	0	(12.702.835)	(22.756.696)
NYSEA GENERICA, S.L.U.	(375.093)	(1.687.562)	0	(1.687.562)	(2.062.655)
NYSEA EXPANSIÓN S.L.U.	(562.882)	(30.352)	0	(30.352)	(593.234)
NYSEA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	(1.349.397)	0	6.589	6.589	(1.342.808)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	(2.387.057)	(2.221.284)	0	(2.221.284)	(4.608.341)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(200.744)	(902.533)	0	(902.533)	(1.103.278)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(3.439.191)	3.511.518	22.664	3.534.182	94.991
NYSEA MELIA ZARAGOZA, S.L.	(592.475)	(3.800.477)	0	(3.800.477)	(4.392.952)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(134.500)	(263.048)	0	(263.048)	(397.548)
NYSEA INFANTES	(19.318)	70.062	(12.538)	57.524	38.206
NYSEA VALORES CORPORACION S.A.	(2.204.991)	(31.306.765)	(780.345)	(32.087.110)	(34.292.101)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.U.	(33.351.992)	(24.724.089)	0	(24.724.089)	(58.076.081)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U.	(120.773)	20.924	0	20.924	(99.849)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	(213.900)	(224.036)	0	(224.036)	(437.936)
RAURICH CONDAL, S.L.	(2.965.143)	(2.146.367)	0	(2.146.367)	(5.111.510)
INPA XXI, S.L.	(6.138)	(10.246)	0	(10.246)	(16.384)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.U.	(281.914)	(381.893)	0	(381.893)	(663.807)
Total	(120.567.084)	(159.988.521)	(1.070.577)	(161.059.099)	(281.626.183)

(*) Sociedades cuyas participaciones han sido transmitidas. Ver **Nota 3.c** de la memoria

	Euros				
	Resultados 2010	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
		Saldo a 31.12.09	movimientos ejercicio 2010	Saldo a 31.12.10	
NYSEA GESTION, S.L.U.	(4.249.109)	(28.094.434)	0	(28.094.434)	(32.343.543)
NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	(4.855.222)	8.433.178	0	8.433.178	3.577.955
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	(7.533.950)	(6.756.648)	0	(6.756.648)	(14.290.598)
NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	(3.295.419)	(11.068.596)	0	(11.068.596)	(14.364.015)
NYSEA COSTA, S.L.U.	(540.700)	(11.630.118)	0	(11.630.118)	(12.170.818)
NYSEA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	(1.905.491)	(4.397.898)	0	(4.397.898)	(6.303.389)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	(2.872.674)	(4.422.455)	0	(4.422.455)	(7.295.129)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	(2.392.189)	(10.310.646)	0	(10.310.646)	(12.702.835)
NYSEA GENERICA, S.L.U.	(476.784)	(1.191.442)	(19.336)	(1.210.778)	(1.687.562)
NYSEA EXPANSIÓN S.L.U.	(29.107)	0	(1.245)	(1.245)	(30.352)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	(491.257)	(1.730.027)	0	(1.730.027)	(2.221.284)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(181.748)	(720.786)	0	(720.786)	(902.533)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(18.365)	3.611.026	(81.143)	3.529.883	3.511.518
NYSEA MELIA ZARAGOZA, S.L.	(1.324.204)	(2.436.169)	(40.104)	(2.476.273)	(3.800.477)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(24.860)	(238.188)	0	(238.188)	(263.048)
NYSEA INFANTES	11.547	69.689	(11.174)	58.515	70.062
NYSEA VALORES CORPORACION S.A.	(8.171.660)	(23.135.105)	0	(23.135.105)	(31.306.765)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.U.	(10.493.386)	(14.230.703)	0	(14.230.703)	(24.724.089)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U.	(5.653)	26.577	0	26.577	20.924
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	(191.090)	(33.161)	215	(32.946)	(224.036)
RAURICH CONDAL, S.L.	(265.086)	(1.881.281)	0	(1.881.281)	(2.146.367)
INPA XXI, S.L.	(21.709)	11.463	0	11.463	(10.246)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.U.	(10.753)	(371.140)	0	(371.140)	(381.893)
Total	(49.338.869)	(110.496.864)	(152.788)	(110.649.653)	(159.988.521)

(*) Sociedades cuyas participaciones han sido transmitidas. Ver **Nota 3.c** de la memoria



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 (Nyesa Valores Corporación, 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, que se liquidó a comienzos del ejercicio 2010.

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.

11.7 Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y el resultado correspondiente a los socios externos en el ejercicio 2011 y 2010 se presenta a continuación:

Entidad	Euros			
	2011		2010	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
CONTRATAS GES, S.A. (*)	(1.755.893)	(3.574.435)	1.856.811	(178.768)
	(1.755.893)	(3.574.435)	1.856.811	(178.768)

(*) Intereses minoritarios provenientes de la combinación de negocios

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010 se resume en la forma siguiente:



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Euros	
	2011	2010
Saldo inicial	1.856.811	2.035.579
Adiciones de la Combinación de Negocios	0	0
Cargos	(3.612.704)	(178.768)
Abonos	0	0
Saldo final	(1.755.893)	1.856.811

12. PROVISIONES

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2011		2010	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	12.071.880	3.490.619	12.526.594	4.714.649
Adiciones	997.674	19.051.662	1.174.298	394.981
Trasposos	(165.000)	5.707.208	(983.953)	0
Reversiones	(8.309.375)	(560.193)	(226.476)	(543.650)
Pagos	(9.732)	0	(418.582)	(1.075.361)
Saldo final	4.585.447	27.689.296	12.071.880	3.490.619

Es muy difícil realizar una predicción acerca de cuándo y si tendrán que destinarse recursos para afrontar las provisiones registradas.

12.1. Adiciones

En el ejercicio 2009, se registraron 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 era cubrir una demanda presentada contra el Grupo, que traía causa en un acuerdo suscrito por una sociedad participada al 50% en el ejercicio 2009, en relación con unos terrenos adquiridos en 2007 en los que había un club de golf, en virtud del cual se obligaba a asumir los compromisos suscritos por los anteriores propietarios con dichos 711 miembros del club por un importe de hasta 7 millones de dólares en 2014. El mencionado compromiso consiste en la exoneración de dichos 711 miembros de suscribir la cuota de entrada en el club de golf a desarrollar en esos terrenos por el Grupo o, a su libre elección, optar por la devolución de las cantidades por ellos aportadas (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 el 31 de diciembre de 2014. Este hecho supuso la provisión antes citada. Consecuencia de la actualización del compromiso adquirido en 2009 con



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

711 miembros de un club de golf en Costa Rica han sido registradas dotaciones en el 2011 por importe de 223 miles de euros (231 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente se han registrado 29 miles de euros por posibles contingencias derivadas de litigios, así como 746 miles de euros como consecuencia de la ejecución de posibles afianzamientos prestados a entidades financieras en las sociedades relacionadas con el negocio del Golf.

En el ejercicio 2010 fueron registradas unas dotaciones en "*Provisiones no corrientes*" 231 miles de euros (ya mencionados en el párrafo anterior); 266 miles de euros para posibles responsabilidades adicionales de ventas de parcelas a clientes realizadas en ejercicios anteriores y 677 miles de euros para posibles responsabilidades principalmente derivadas de deudas contraídas por las sociedades del Grupo dedicadas a actividades del Golf.

En el epígrafe de "*Provisiones corrientes*" las dotaciones registradas en el ejercicio 2011, se corresponden a los siguiente importes y conceptos, (i) 7.846 miles de euros para cubrir las responsabilidades por créditos afianzados por sociedades del Grupo a sus accionistas de referencia, (ii) 4.593 miles de euros derivados de las responsabilidades derivadas de la sentencia de la Audiencia de Barcelona de fecha 14 de junio de 2012 que anulaba una compensación de saldos llevada a cabo entre una sociedad del Grupo y un tercero en ejercicios anteriores, (iii) 2.457 miles de euros por las responsabilidades que puedan derivarse de la inspección del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en una sociedad enajenada a un tercero en el ejercicio 2008, dado que en el contrato de venta se preveía la asunción de estas eventuales contingencias por el Grupo, (iv) 853 miles de euros por los posibles recargos derivados del incumplimiento del calendario de pago con la Agencia Tributaria de los aplazamientos del Impuesto sobre el Valor Añadido, y (v) 1.771 miles de euros, consecuencia de la provisión para posibles responsabilidades derivadas de una inspección de retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de una de las sociedades del Grupo. El resto de las cantidades provisionadas y hasta llegar a los 19.052 miles de euros, es decir, 1.531 miles de euros corresponden a posibles contingencias derivadas de litigios interpuestos contra las sociedades integrantes del Grupo.

En el ejercicio 2010, se dotaron únicamente 133 miles de euros para cubrir eventuales responsabilidades por la venta de parcelas a clientes; 59 miles de euros consecuencia de la precitada regularización del precio en la venta de un terreno realizada en 2004 y 203 miles de euros para posibles contingencias fiscales.

12.2. Traspasos

En el ejercicio 2011 han sido traspasados 165 miles de euros de las "*Provisiones no corrientes*" a pasivos financieros, por el acuerdo transaccional al que se llegó con la contraparte de un litigio, así como 5.707 miles de euros que se han registrado como más "*Provisiones corrientes*" y provenientes de "*Otros pasivos no corrientes*" (deudas con Administraciones Públicas) por las provisiones que pudieran derivarse del incumplimiento en el calendario de aplazamiento concedido por la Agencia Tributaria de



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

la delegación de Aragón y registrado como pasivo en el ejercicio anterior, no habiendo recibido notificación recargo alguno a fecha de formulación de las presentes cuentas.

En el 2010 se traspasaron del epígrafe "*Provisiones no corrientes*" 844 miles de euros al epígrafe de "*Deudas con Administraciones Públicas*" del pasivo del Estado de Situación Financiera y 140 miles de euros al epígrafe de "*Acreedores*", dado que existía un reconocimiento de deuda firmado con el acreedor.

12.3. Reversiones

Durante el ejercicio 2011, se han producido reversiones de las "*Provisiones no corrientes*" registradas en ejercicios anteriores por un importe total de 8.309 miles de euros, de los que 7.309 miles se corresponden a la firmeza de la no exigibilidad de un afianzamiento frente a una entidad financiera prestado a una sociedad del grupo que se encuentra en proceso de liquidación, Vilalba Golf, S.L. y un millón de euros dotado para cubrir eventuales contingencias fiscales.

Las reversiones de provisiones en el ejercicio 2010 correspondieron en "*Provisiones no corrientes*" al exceso de provisión de 226 miles de euros para un litigio por la venta de unas parcelas.

Las reversiones de "*Provisiones corrientes*" efectuadas durante el ejercicio 2011, corresponden al exceso de provisión para posibles contingencias fiscales en una sociedad del Grupo por importe de 560 miles, siendo en el ejercicio 2010 de 544 miles de euros para el pago de indemnizaciones de antiguos directivos.

12.4. Pagos

Los pagos realizados en el ejercicio 2010 se corresponden (i) 418 miles de euros, de "*Provisiones no corrientes*", a las cantidades satisfechas por el acuerdo transaccional celebrado entre una compañía del Grupo y un tercero que había comprado una parcela, y (ii) 1.075 miles de euros, de "*Provisiones corrientes*", a las cantidades satisfechas durante ese ejercicio 2010 a la antigua dirección del Grupo.

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

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



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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	
	2011	2010
PASIVO NO CORRIENTE	78.636.974	105.173.267
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	67.709.829	85.542.163
Pólizas de crédito y préstamos	10.927.146	19.595.870
Deuda por arrendamiento financiero	0	35.233
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0	0
PASIVO CORRIENTE	441.429.117	400.799.824
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	29.460.175	14.059.699
Pólizas de crédito y préstamos	60.409.882	31.120.422
Deuda por arrendamiento financiero	41.210	35.901
Préstamos Sindicados	36.292.927	35.000.000
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	315.224.923	320.583.803
Total Deudas con Entidades de Crédito	520.066.092	505.973.091

El desglose de los préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario es como sigue:

	Euros	
	2011	2010
Préstamos hipotecarios subrogables	128.098.763	136.847.689
Préstamos hipotecarios suelo	187.126.160	183.736.113
Total	315.224.923	320.583.803

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).

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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 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. El monto adeudado a las entidades financieras por este concepto se ha mantenido constante con respecto al cierre del ejercicio 2010.

En segundo lugar, el importe registrado en préstamos sindicados, corresponde a un préstamo concedido a la Sociedad Dominante Legal del Grupo (Nyesa Valores Corporación, 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 re-financiado. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la dominante legal detenta en Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.U., Raurich Condal, S.L. y Villalba Golf, S.L., así como varios terrenos propiedad de Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.U. y varios inmuebles registrados en el epígrafe de "*Inversiones Inmobiliarias*" (Véase **Nota 6**).

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 Nyesa Valores Corporación, S.A.

Además de las deudas cuyo vencimiento es en 2012 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 2011, se encuentran en situación irregular, y por tanto vencidos, un monto total de 267,5 millones de euros, siendo el principal de la deuda de 234,2



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

millones de euros y el resto intereses y gastos; y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de 385,4 millones de euros, siendo el principal de la deuda de 347,3 millones de euros y el resto intereses y gastos.

La Dirección del Grupo solicitó el concurso de acreedores de 15 sociedades del Grupo que integran el perímetro de consolidación (Ver Nota 1.2.a).

El desglose por vencimientos es el siguiente:

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	23.387	6.190	12.465	2.837	2.961	49.331	97.170
Pólizas de crédito y préstamos	60.369	3.501	3.068	4.399	0	0	71.337
Deuda por arrendamiento financiero	41	0	0	0	0	0	41
Préstamos Sindicados	36.293	0	0	0	0	0	36.293
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	198.990	44.409	21.130	1.667	1.525	47.503	315.225
Total	319.080	54.100	36.663	8.903	4.485	96.834	520.066

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	12.609	2.486	4.315	20.100	7.135	52.957	99.602
Pólizas de crédito y préstamos	30.856	9.982	5.120	4.758	0	0	50.716
Deuda por arrendamiento financiero	36	29	6	0	0	0	71
Préstamos Sindicados	35.000	0	0	0	0	0	35.000
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	137.703	22.624	56.975	30.848	2.171	70.261	320.584
Total	216.205	35.121	66.416	55.706	9.306	123.218	505.973

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados instrumentos financieros derivados, si bien pueden ser cancelados en cualquier momento por la otra parte contratante, puesto que no se han atendido a las liquidaciones periódicas de los mismos. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales este instrumento se encuentra en negociación, y durante el ejercicio 2011 no han sido recibidas liquidaciones adicionales ni han sido comunicadas modificaciones en su naturaleza y en su valor por parte de la entidad financiera.

El detalle de los nocionales es el siguiente:

	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)	30.000.000				30.000.000
Otras	25.000.000				25.000.000
	55.000.000	0	0	0	55.000.000

A 31 de diciembre del 2010, los instrumentos de cobertura que el Grupo tenía contratados, son los que se detallan a continuación:



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	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)		30.000.000			30.000.000
Otras		25.000.000			25.000.000
	0	55.000.000	0	0	55.000.000

El importe nocional y/o contractual de los contratos formalizados no suponía el riesgo real asumido por el Grupo, ya que la posición neta en estos instrumentos financieros resultaba 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*”, correspondían 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 a cierre de los ejercicios 2011 y 2010, 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 11% y del 11% respectivamente.

A cierre del ejercicio 2011, los productos de cobertura suscritos por el Grupo son los que se detallan a continuación:

Tipo de contrato	Fecha de Apertura	Nominal (€)	Vto.	Liquidación	Valor Liquidativo (*)
EXOTIC	07/09/2007	25.000.000	11/09/2012	Trimestral	
IRS	25/05/2007	5.000.000	29/05/2012	Trimestral	(6.486.197)
IRS	07/09/2007	25.000.000	11/09/2012	Trimestral	
					(6.486.197)

(*) El valor liquidativo corresponde a los tres productos conjuntamente

A 31 de diciembre de 2010, los productos de cobertura suscritos por el Grupo eran los mismos que a cierre del ejercicio actual.

El valor razonable se toma de los valores de liquidación proporcionados por las entidades financieras en las que se contrataron estos productos.

No se ha registrado en 2011 ningún efecto en los estados financieros del Grupo como consecuencia de las coberturas antes citadas, siendo el efecto negativo en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 de 2.214 miles de euros y positivo en las reservas de 2010 de 149 miles de euros



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

14. OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

	Euros	
	2011	2010
Importes a pagar por arrendamientos financieros (mínimas):		
Menos de un año	41.210	35.901
Entre dos y cinco años	0	35.233
Total	41.210	71.134

La duración media de los arrendamientos financieros contratados por el Grupo es de entre tres y cuatro años.

Todas las obligaciones por arrendamiento se denominan en euros.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamiento de los dos vehículos transporte que ostenta el Grupo se aproxima a su importe en libros.

15. OTROS PASIVOS

	Euros			
	2011		2010	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	0	58.800.425	5.702.811	58.192.787
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	21.239.972	3.181.667	15.590.024
Total bruto	0	80.040.397	8.884.478	73.782.811

En estas rúbricas a cierre del ejercicio 2011 y 2010, se incluyen los siguientes conceptos:

- los saldos a pagar a Administraciones Públicas por diferentes conceptos por un importe aproximado de un 54,8 millones de euros (58,5 millones de euros en 2010) (**Nota 26**). El importe registrado en el ejercicio anterior por el recargo derivado del incumplimiento de las obligaciones de pago establecidas en el aplazamiento concedido a diversas sociedades del grupo, esto es 5.707 miles de euros, ha sido clasificado al epígrafe de “Provisiones corrientes” del Estado de Situación Financiera, al no haber recibido comunicación alguna al respecto (**Nota 12**).
- aproximadamente 2 millones de euros corresponden a anticipos entregados por clientes para la reserva de viviendas de futura entrega (5 millones de euros en 2010).
- remuneraciones pendientes de pago por importe de 1.904 miles de euros (442 miles de euros en 2010).
- saldos pendientes de pagos con Entidades Locales, por tasas, plusvalías municipales,...



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

- proveedores comerciales por la realización de las obras de construcción de las promociones en curso, así como acreedores por diversos conceptos, han sido clasificados al pasivo corriente, al haberse incumplidos los términos de los aplazamientos de pago.
- retenciones a proveedores de obra hasta la finalización de las mismas, débitos por cuentas por integración proporcional, intereses devengados, suplidos,...

En el caso de que las deudas no tengan pactado un interés explícito, se procede a su actualización, si su vencimiento es superior a 12 meses.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2011, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el detalle de los saldos de proveedores y acreedores pendientes de pago en la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera tienen el siguiente detalle:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	4.233.193,55	34,04%	11.645.879,25	75,70%
Resto	8.202.808,63	65,96%	3.738.236,34	24,30%
Total pagos del ejercicio	12.436.002,18	100,00%	15.384.115,59	100,00%
PMPE (días) de pagos	730,00		608,00	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	10.450.049,75		12.253.518,70	

16. 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	
	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocio	18.488	17.861
Otros ingresos de la explotación	642	493
Total Ingresos de la Explotación	19.129	18.354
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(37.654)	(574)
Aprovisionamientos	(35.533)	(22.452)
Gastos de personal	(6.267)	(4.527)
Otros gastos de explotación	(7.779)	(6.461)
Dotación a la amortización	(1.312)	(1.295)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.006)	(1.674)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(5.464)	(3.982)
Otros resultados	(14.290)	(6.551)
Total Gastos de la Explotación	(111.306)	(47.516)
Resultado de Explotación	(92.176)	(29.162)



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En cuanto a la “*Variación de existencias de productos terminados o en curso*” recoge las bajas del coste de las promociones terminadas, las activaciones de los costes incurridos en las promociones en curso así como los deterioros y reversiones de deterioros de las existencias que figuran como en curso o terminadas.

El “*Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado*” corresponde principalmente al deterioro de los inmovilizados materiales (Véase **Nota 5**) por la caída en la valoración de los activos recogida en el informe del experto independiente SAVILLS, S.A. y al resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias (Véase **Nota 6**).

En la rúbrica de “*Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias*” se recogen los resultados por variación de la valoración de estos activos en base al informe del experto independiente SAVILLS, S.A. (Véase **Nota 6**).

En la partida “*Otros resultados*” del ejercicio 2011 se incluyen 14,3 millones de euros por diferentes conceptos que prácticamente coinciden con las adiciones de provisiones corrientes minoradas por las reversiones de las provisiones no corrientes, de acuerdo a como ya se ha descrito en la **Nota 12**. En el ejercicio anterior la cantidad registrada en este epígrafe correspondía casi en su totalidad a los posibles recargos de apremio por el incumplimiento en marzo de 2011 del pago del fraccionamiento concedido por la Agencia Tributaria.

17. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2011	2010
Ventas de Productos Terminados	12.713.802	2.136.040
Ventas de Solares y Terrenos	0	8.952.978
Ingresos procedentes de prestación de servicios	3.127.735	3.990.774
Ingresos procedentes de arrendamientos	2.796.124	3.124.726
Otros ingresos	491.742	149.320
Total	19.129.403	18.353.838

La “*Venta de Productos Terminados*”, que corresponde a las entregas de viviendas finalizadas, ha sufrido un aumento considerable respecto al ejercicio anterior (13 millones de euros en 2011 y 2 millones de euros en 2010).

Por el contrario, la “*Venta de Solares y Terrenos*” ha experimentado una importante disminución, pasando de una facturación consolidada de 8,9 millones de euros en 2010 no haberse realizado ninguna operación. Este decremento es debido a que en el ejercicio 2010 fueron realizadas más transacciones con entidades financieras o



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

sociedades vinculadas a las mismas, motivado por el proceso de refinanciación de la deuda del Grupo.

Respecto a los ingresos provenientes de prestación de servicios (fundamentalmente hoteles en explotación) ha sido un ejercicio muy difícil, y por supuesto peor que el anterior. En lo que se refiere a los ingresos procedentes de arrendamientos, destacar que ha disminuido la facturación, puesto que en el ejercicio 2010, había un hotel más en renta hasta mediados de noviembre.

18. SEGMENTOS DE NEGOCIO

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 2011; 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 2011 y 2010 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 (dos proyectos inmobiliarios y patrimoniales 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 integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con los estados financieros consolidados del Grupo.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Ejercicio 2011	Actividad Inmobiliaria	Actividad Construcción	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	10.574.289	2.203.333	5.685.266	0	25.000	18.487.888
Otros Ingresos de Explotación	459.634	3.538	96.824	0	81.519	641.515
Total Ingresos de la Explotación	11.033.923	2.206.871	5.782.090	0	106.519	19.129.403
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(37.654.052)	0	0	0	0	(37.654.052)
Aprovisionamientos	(31.646.666)	(1.338.860)	(218.106)	0	(2.329.671)	(35.533.304)
Gastos de personal	(87.287)	(1.081.660)	(1.413.802)	(60.973)	(3.623.098)	(6.266.820)
Otros Gastos Explotación	(3.097.473)	(224.008)	(1.844.017)	(421.410)	(2.192.305)	(7.779.214)
Amortizaciones	(105.140)	(30.491)	(910.883)	0	(265.748)	(1.312.263)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.423.180)	0	(226.335)	0	(356.131)	(3.005.647)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	0	(5.464.000)	0	0	(5.464.000)
Otros resultados	(7.920.709)	31.763	(107.865)	0	(6.293.578)	(14.290.389)
Total Gastos de la Explotación	(82.934.508)	(2.643.257)	(10.185.009)	(482.383)	(15.060.532)	(111.305.688)
Resultado de Explotación	(71.900.585)	(436.386)	(4.402.919)	(482.383)	(14.954.012)	(92.176.285)
+ Ingresos Financieros	274.297	7	4.625	0	74.212	353.141
- Gastos Financieros	(20.416.171)	(14.776)	(2.783.405)	(192.019)	(5.978.959)	(29.385.330)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	2.815.412	0	(52.433)	(500.000)	(5.478.050)	(3.215.070)
+/- Diferencias positivas de cambio	0	0	19	362.920	0	362.939
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros						
Resultado Financiero	(17.326.462)	(14.769)	(2.831.194)	(329.099)	(11.382.797)	(31.884.321)
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos						
+ contab.método de la participación	0	0	0	0	16.984	16.984
Resultados antes de Impuestos	(89.227.046)	(451.155)	(7.234.113)	(811.482)	(26.319.825)	(124.043.621)

Ejercicio 2010	Actividad Inmobiliaria	Actividad Construcción	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	10.857.912	0	6.734.124	0	269.307	17.861.342
Otros Ingresos de Explotación	269.946	0	129.167	0	93.382	492.495
Total Ingresos de la Explotación	11.127.858	0	6.863.291	0	362.689	18.353.838
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(575.928)	0	0	0	1.862	(574.066)
Aprovisionamientos	(18.235.911)	0	(259.523)	0	(3.956.547)	(22.451.982)
Gastos de personal	(104.123)	0	(1.498.429)	(60.976)	(2.863.703)	(4.527.232)
Otros Gastos Explotación	(1.088.452)	0	(2.084.532)	(228.837)	(3.059.468)	(6.461.290)
Amortizaciones	(87.376)	0	(992.491)	0	(214.772)	(1.294.639)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(311.862)	0	(921.017)	0	(441.571)	(1.674.449)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(295.000)	0	(2.985.000)	0	(702.000)	(3.982.000)
Otros resultados	(4.508.695)	0	(649.989)	5	(1.392.012)	(6.550.690)
Total Gastos de la Explotación	(25.207.347)	0	(9.390.982)	(289.808)	(12.628.211)	(47.516.348)
Resultado de Explotación	(14.079.489)	0	(2.527.691)	(289.808)	(12.265.522)	(29.162.510)
+ Ingresos Financieros	2.511.307	0	190.393	0	51.255	2.752.955
- Gastos Financieros	(12.127.447)	0	(2.518.372)	(374.929)	(4.901.180)	(19.921.927)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(1.505)	0	10.357	0	(2.788.897)	(2.780.045)
+/- Diferencias positivas de cambio	0	0	14	(143.482)	1.031	(142.436)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	610.494	0	(211.462)	0	(82.186)	316.846
Resultado Financiero	(9.007.151)	0	(2.529.070)	(518.410)	(7.719.976)	(19.774.607)
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos						
+ contab.método de la participación	0	0	0	0	(570.016)	(570.016)
Resultados antes de Impuestos	(23.086.640)	0	(5.056.760)	(808.219)	(20.555.514)	(49.507.134)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

19. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Certificaciones de obra y deterioros	34.300.484	10.842.095
Variación de existencias	1.232.820	11.609.887
Total	35.533.304	22.451.982

20. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2011	2010
Sueldos y Salarios	4.862.058	3.633.298
Seguridad Social	867.428	623.409
Indemnizaciones	525.195	244.004
Otros Gastos Sociales	12.139	26.521
Total	6.266.820	4.527.232

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	Número de personas	
	2011	2010
Dirección y adjuntos a dirección	16	10
Responsable de departamento	6	5
Técnicos	60	54
Oficiales	5	7
Auxiliares	23	17
Total	110	92

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Número de personas					
	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	3	7	10	3	8	10
Responsable de departamento	-	5	5	1	4	5
Técnicos	24	21	45	25	29	54
Oficiales	-	-	-	6	1	7
Auxiliares	4	4	8	9	6	15
Total	32	36	68	43	47	90

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 2011, 11 y 32 empleados respectivamente (11 y 37 en 2010). Adicionalmente se ha integrado en el perímetro de consolidación en 2011, la sociedad Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U. que ha incorporado una media de 17 trabajadores durante el ejercicio 2011, y que ha supuesto gran parte del aumento del gasto de personal del Grupo consolidado, siendo el resto básicamente el coste laboral de los despidos que fueron realizados a finales del ejercicio 2011.

21. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

21.1 El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2011	2010
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	443.215	389.523
Total	443.215	389.523

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:

	Euros	
	2011	2010
Menos de 1 año	84.351	280.073
Entre 2 y 5 años	195.513	1.025.358
Total	279.863	1.305.431



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunos de sus inmuebles de oficinas.

21.2 El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 3.125 miles de euros (3.364 miles de euros en 2010).

En la fecha del Estado de Situación Financiera, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2011	2010
Menos de 1 año	3.530.334	2.821.257
Entre 2 y 5 años	14.989.198	12.128.759
Más de 5 años	65.219.329	60.129.889
Total	83.738.861	75.079.905

22. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Arrendamientos y cánones	481	423
Reparaciones y conservaciones	225	423
Servicios de Profesionales	3.039	857
Transportes	10	11
Primas de Seguros	174	162
Servicios Bancarios	74	139
Relaciones Públicas	67	130
Suministros	301	264
Otros Gastos	2.149	2.051
Tributos	1.096	3.073
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	142	(1.095)
Gastos de gestión corriente	21	24
Total	7.779	6.462

Las variaciones más relevantes con respecto al ejercicio anterior para cada una de las partidas son las siguientes:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

- En la partida “*Otros tributos*” se ha registrado un menor importe, puesto que el ejercicio anterior se firmaron en dos sociedades del grupo varias actas de inspección por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- En “*Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales*” la variación producida responde principalmente al registro en el ejercicio 2010 de la reversión de un deterioro contabilizado en 2009 de una cuenta a cobrar de 1.079 miles de euros.

23. 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, *valoraciones de expertos independientes y asesoramientos especializados*. En el ejercicio 2011, el total de los gastos por auditoría registrados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 70 miles de euros y 255 miles de euros en 2010, siendo 70 y 200 miles de euros, respectivamente, los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Adicionalmente a los servicios profesionales de verificación de cuentas, fueron facturados 138 miles de euros en otros conceptos, por los auditores principales del Grupo (19 miles de euros en el ejercicio anterior).

24. RESULTADO FINANCIERO

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	
	2011	2010
Ingresos Financieros	353	2.753
Gastos Financieros	(29.385)	(19.922)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(3.215)	(2.780)
Diferencias de cambio	363	(142)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	317
Resultado Financiero	(31.884)	(19.775)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

25. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

25.1 Ingresos financieros

El desglose de los “*Ingresos Financieros*” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2011	2010
Ingresos de otros valores negociables	111	0
Otros intereses e ingresos financieros	242	2.753
Total	353	2.753

25.2 Gastos Financieros

El desglose del saldo de los “*Gastos Financieros*” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2011	2010
Gastos financieros y asimilados	(7.103)	(2.326)
Intereses de préstamos	(22.282)	(17.596)
Total	(29.385)	(19.922)

El Grupo no ha activado gastos financieros en el ejercicio. En el ejercicio 2010 procedió a activar gastos financieros en existencias e inmovilizado en curso por una cuantía de 1.348 miles de euros.

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.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En fecha 22 de diciembre de 2010, 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:

		2004	2005	2006	TOTAL
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	Cuota	0,00	592.261,62	2.295.581,04	2.887.842,66
	Intereses	0,00	165.747,00	501.585,56	667.332,56
	Sanción	0,00	296.130,81	936.937,31	1.233.068,12
	Total	0,00	1.054.139,43	3.734.103,91	4.788.243,34
I.V.A.	Cuota	11.888.223,88	191.548,89	644.858,00	12.724.630,77
	Intereses	4.009.207,68	58.470,72	186.566,37	4.254.244,77
	Sanción	2.990.485,74	228.919,19	823.791,63	4.043.196,56
	Total	18.887.917,30	478.938,80	1.655.216,00	21.022.072,10

Información actualizada con los datos proporcionados por la AEAT en el concurso de acreedores de cada una de las entidades.

En fecha 22 de enero de 2011, se interpusieron reclamaciones económico-administrativas al Tribunal Económico-Administrativo Central y el 16 de julio de 2011 se presentaron ante el Tribunal Económico-Administrativo Central escritos de alegaciones donde se fundamentaban las pretensiones de la compañía. Asimismo, en fecha 5 de febrero de 2011, se solicitó ante ese mismo Tribunal la suspensión sin aportación de garantías de los actos de liquidación referidos al Impuesto sobre el Valor Añadido. En fecha 11 de noviembre de 2011, el Tribunal Económico-Administrativo Central falló no admitir a trámite la citada suspensión sin aportación de garantías y contra esta resolución ha recurrido ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en fecha 14 de enero de 2011 .

En fecha 16 de noviembre de 2010, se notificaron actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 de 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 sanción alguna para estas sociedades.

En cuanto al IVA soportado en esas transmisiones se pretenden regularizar, los importes que se muestran en el cuadro siguiente:



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

		NYESA PIRINEOS, S.L.U.	NYESA COSTA, S.L.U.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	NYESA RESIDENCIALES, S.L.U.	TOTAL
I.V.A. 2004	Cuota	11.030.349,78	1.634.039,56	2.754.027,95	1.341.408,43	16.759.825,72
	Intereses	4.249.520,07	630.984,58	1.062.238,46	516.038,31	6.458.781,42
	Sanción	2.812.482,32	416.910,64	702.439,35	341.890,09	4.273.722,40
	Total	18.092.352,17	2.681.934,78	4.518.705,76	2.199.336,83	27.492.329,54

Información actualizada con los datos proporcionados por la AEAT en el concurso de acreedores de cada una de las entidades.

- (1) Sociedad fusionada por Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en el ejercicio 2008
- (2) Sociedad fusionada por Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. en el ejercicio 2008

En fecha 1 de junio de 2011, se interpusieron reclamaciones económico-administrativas al Tribunal Económico-Administrativo Central y el 7 de octubre de 2011 se presentaron ante el Tribunal Económico-Administrativo Central escritos de alegaciones donde se fundamentaban las pretensiones de las compañías. Por otro lado, en fecha 21 de junio de 2011, se solicitó ante ese mismo Tribunal la suspensión sin aportación de garantías de los actos de liquidación referidos al Impuesto sobre el Valor Añadido. En fecha 7 de octubre de 2011, el Tribunal Económico-Administrativo Central falló no admitir a trámite la citada suspensión sin aportación de garantías.

Del total de actas recibidas, el Grupo ha otorgado diferente tratamiento en función del desenlace esperado, siendo el siguiente:

- A) Registrado por los importes derivados de los actos de liquidación, cuyo desenlace se 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)	276.297	467.831	744.128
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)		1.995.030	2.720.981	4.716.011
Pasivo Registrado (1)+(2)+(3)		(2.557.893)	(4.588.742)	(7.146.635)
Crédito con Adm. Públicas		562.864	1.867.760	2.430.624
TOTAL		(1.995.030)	(2.720.981)	(4.716.011)

- B) No Registrado al entender que no existe perjuicio para las Arcas Públicas, puesto que dichos impuestos fueron ingresados correctamente en la Administración correspondiente a la sociedad transmitente (Nyesa Gestión, S.L.U.):



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

		NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	NYESA PIRINEOS, S.L.U. (1)	NYESA COSTA, S.L.U.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	NYESA RESIDENCIAL S, S.L.U. (2)	TOTAL
I.V.A. 2004	Cuota	11.888.223,88	11.030.349,78	1.634.039,56	2.754.027,95	1.341.408,43	28.648.049,60
	Intereses	4.009.207,68	4.249.520,07	630.984,58	1.062.238,46	516.038,31	10.467.989,10
	Sanción	2.990.485,74	2.812.482,32	416.910,64	702.439,35	341.890,09	7.264.208,14
	Total	18.887.917,30	18.092.352,17	2.681.934,78	4.518.705,76	2.199.336,83	46.380.246,84

Los citados actos de liquidación corresponden al Impuesto sobre el Valor Añadido del 2004 de las sociedades antes mencionadas (Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U., Nyesa Servicios Residenciales, S.L.U., Nyesa Costa S.L.U. y Nyesa Pirineos, S.L.U.). Los créditos se fundamentan en importes que han sido reclamados por la Administración del Territorio Común (generando un pasivo con dicha Administración) por operaciones con empresas del grupo domiciliadas en el Territorio Foral, lo que por un lado genera un saldo a pagar con la Administración Común y por 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 del Grupo.

Son varios los motivos que fundamentan la oposición a los actos de liquidación derivados de las actas de inspección y que hacen que deban considerarse no exigibles, y por ende no registrables, para las precitadas sociedades del Grupo.

- En primer lugar, la consideración de la nulidad de los propios actos de liquidación por la infracción de lo establecido en el artículo 102.1.f) de la Ley General Tributaria.
- En segundo lugar, destaca la prescripción del derecho de la Administración a dictar liquidación respecto el IVA relativo al ejercicio 2004 y los tres primeros trimestres del ejercicio 2005, de cuya regularización deriva la mayor parte del importe de los actos de liquidación.
- En último lugar, destaca la improcedente calificación de las operaciones objeto de regularización como simuladas, en virtud de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

No obstante lo anterior, aún en el caso de que no se tenga a bien declarar la nulidad de los actos de liquidación derivados de las actas, por cualquiera de los motivos brevemente expuestos, o a declarar la prescripción del ejercicio 2004 y, además, se califiquen las operaciones regularizadas de simuladas; en la medida en que el IVA que se pretende regularizar fue debidamente ingresado en las Arcas Públicas debe reconocerse el derecho a su devolución y, por tanto, no se derivaría impacto económico alguno para las sociedades, lo que ha llevado a considerar improcedente su registro contable. Así, en el supuesto que se considere que dichas cuotas fueron improcedentemente repercutidas, el Grupo tendría derecho a la devolución de los ingresos indebidamente realizados, al que deben sumarse los intereses devengados desde la fecha de los indebidos ingresos.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En fecha de 17 de junio de 2010, se iniciaron actuaciones de comprobación en investigación del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006, 2007 y 2008 de Nyesa Pirineos, S.L.U. (fusionada por Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en 2008). Como consecuencia de esa comprobación se evacuaron las siguientes actas en fecha 2 de febrero de 2010:

- Actas de comprobado y conforme correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2006, 2007 y 2008.
- Actas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2008. En cuanto a la comprobación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007, las actuaciones inspectoras han sido interrumpidas, dado que en fecha 20 de diciembre de 2010, el expediente de comprobación ha sido remitido al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada. Por último, con respecto a la comprobación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008, señalar que no resultará cuota a ingresar en Nyesa Pirineos, S.L.U. en la medida que esta sociedad fue absorbida por Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. con efectos contables 1 de enero del 2008.

En fecha 1 de junio de 2010 se recibió comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2010 de la sociedad Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. El objeto de estas actuaciones era la comprobación del IVA solicitado correspondiente al ejercicio 2009 a devolver. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, este procedimiento se encuentra pendiente de conclusión.

A finales del ejercicio 2011, se recibió comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación de retenciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. de los ejercicios 2009 y 2010. Se aportó la documentación, pero a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha recibido acta de comprobación. Se ha registrado en el presente ejercicio una provisión por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas. Derivado de las mismas se han presentado declaraciones complementarias extemporáneas.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

Consecuentemente en el Estado de Situación Financiera adjunto se han reconocido provisiones por importe de 10.474 miles de euros, mientras que deudas por importe de 46.380 miles de euros derivadas de actas recurridas no han sido provisionadas por los motivos anteriormente expuestos.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

26.2 Saldos corrientes y no corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, son los siguientes:

	Euros			
	2011		2010	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	0	337.948	0	745.148
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	0	2.486.015	2.430.624	3.293.437
Total Saldos Deudores	0	2.823.963	2.430.624	4.038.585
Hacienda Pública acreedora por I.S.	0	(1.729.566)	0	(320.476)
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0	(849.534)	0	(1.278.549)
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0	(811.886)	0	(263.237)
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos I.V.A. / I.R.P.F. / I.S.	0	(36.594.310)	(4.168.466)	(39.802.646)
Hacienda Pública acreedora por Actas	0	(8.093.905)	0	(8.093.905)
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0	(6.162.206)	0	(2.896.009)
Otras Administraciones Públicas acreedoras por aplazamientos	0	0	(1.443.131)	0
Organismos SS acreedores	0	(633.243)	0	(76.979)
Organismos SS acreedores por aplazamientos	0	0	(91.214)	(49.402)
Total Saldos Acreedores	0	(54.874.650)	(5.702.811)	(52.781.202)

Como podemos observar en los cuadros anteriores, el Grupo solicitó a la Administración Tributaria y le fue concedido en noviembre del 2010, un nuevo calendario de fraccionamiento y aplazamiento de la deuda pendiente de pago en varias sociedades dependientes por Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta. A su vez, y por deudas de Actos Jurídicos Documentados, negoció con Otras Administraciones calendario de aplazamiento y fraccionamiento de los pagos por las mismas. También se solicitó de la misma manera a la Seguridad Social. A continuación se muestra los detalles más relevantes de los aplazamientos concedidos:

Sociedad	Principal	Recargo	Intereses	Total	Periodo de pagos	Impuesto Aplazado y Fraccionado
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	23.683.782	4.782.121	1.789.192	30.255.096	20/dic/2010 - 20/dic/2015	IVA / IS ejercicios anteriores
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	420.390	10.929	19.824	451.143	20/mar/2012 - 20/jun/2014	Actos Jurídicos Documentados
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	1.282.726	260.231	61.302	1.604.258	20/dic/2010 - 20/dic/2015	IVA / IS / IRPF ejercicios anteriores
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	140.615			140.615	oct/2010 - sept/2013	Seguridad Social
NYSESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	724.079	268.981	40.315	1.033.375	20/dic/2010 - 20/dic/2015	IVA ejercicios anteriores
KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U.	3.907.717	1.082.626	601.935	5.592.278	20/dic/2010 - 20/dic/2013	IVA ejercicios anteriores
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS S.A.U.	376.188			376.188	20/dic/2010 - 20/dic/2013	IVA ejercicios anteriores
NYSESA GESTION S.L.	872.678	19.520	99.790	991.988	20/mar/2012 - 20/nov/2014	Actos Jurídicos Documentados
TOTAL	31.408.175	6.424.408	2.612.359	40.444.941		

En el siguiente cuadro se muestra un resumen del calendario de pagos del Grupo con dichos Organismos, calculado siguiendo un método financiero:

	Euros					
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos I.V.A. / I.R.P.F. / I.S.	(9.952.843)	(11.607.356)	(11.158.344)	(3.482.133)	(2.660.519)	(38.861.195)
Otras Administraciones Públicas acreedoras por aplazamientos	(110.785)	(608.634)	(446.224)	(277.488)	0	(1.443.131)
Organismos SS acreedores por aplazamientos	(49.402)	(51.366)	(39.848)	0	0	(140.615)
Total	(10.113.029)	(12.267.356)	(11.644.416)	(3.759.621)	(2.660.519)	(40.444.941)



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Con fecha de 20 de marzo de 2011, varias de las sociedades del Grupo, no atendieron el pago del importe correspondiente al aplazamiento, y por lo tanto la Agencia Tributaria puede dar por vencida la totalidad de la deuda.

26.3 Impuestos sobre beneficios reconocidos

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	Euros	
	2011	2010
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	(136.167)	(10.503)
Por operaciones discontinuadas	0	0
Total	(136.167)	(10.503)

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	
	2011	2010
Activos por Impuestos Diferidos	6.350.432	8.873.776
Pasivos por Impuestos Diferidos	(6.350.432)	(8.873.776)



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Euros	
	2011	2010
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	1.359	1.359
Ajuste consolidación existencias	6.683.737	6.683.737
Diferencias de cambio	95.953	95.953
Valoración instrumentos financieros	0	0
Combinación de negocios	2.553.593	3.839.773
Otros	23.472	239.348
Deterioro por exceso de activo sobre pasivo por impuestos dif.	(3.007.683)	(1.986.393)
Total	6.350.432	8.873.776
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Valoración de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(991.165)	(1.397.879)
Valoración existencias	(2.594.259)	(3.293.160)
Combinación de negocios	(2.553.593)	(3.839.773)
Otros	(211.415)	(342.964)
Total	(6.350.432)	(8.873.776)

26.5 Otra información

La conciliación entre el “*Resultado consolidado antes de impuestos*” y la suma de las “*Bases Imponibles*” del conjunto de las sociedades del Grupo, es como se detalla a continuación:

	Euros	
	2011	2010
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	(124.043.621)	(49.507.134)
(+/-) Ajustes de Consolidación	(742.410.718)	(40.656.449)
(+/-) Ajustes de Consolidación Fiscal Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.	90.754.194	13.090.660
(=) Resultado Consolidado Ajustado	(775.700.146)	(77.072.923)
(+) Diferencias permanentes positivas	5.246.984	39.392.932
(-) Diferencias permanentes negativas	(68.198.434)	(3.019.783)
(+) Diferencias temporarias positivas	0	0
(-) Diferencias temporarias negativas	0	(1.302)
Suma de Bases Imponibles	(838.651.596)	(40.701.076)

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 NYESA VALORES CORPORACIÓN tributa en régimen de consolidación fiscal, y mantiene unas bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 58 millones de euros. Su detalle es el siguiente:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Miles de euros
Ejercicio 2007	20.012
Ejercicio 2008	8.324
Ejercicio 2009	12.202
Ejercicio 2010	17.322
Total	57.861

Las bases imponibles negativas inicialmente calculadas correspondientes al Grupo fiscal Nyesa Valores Corporación, S.A. para el ejercicio 2011 ascienden a 122.428 miles de euros. Los asesores del grupo están estudiando los efectos de la solicitud del concurso en la definición del grupo fiscal.

El límite para la compensación de las bases imponibles negativas en el subgrupo fiscal Nyesa Valores Corporación es de 7 años desde su generación.

Al 31 de diciembre de 2011, las sociedades del subgrupo NYESA GESTIÓN mantienen bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios por importe 101 millones de euros. El subgrupo NYESA GESTIÓN no consolida fiscalmente, por lo que se podrán compensar las bases imponibles negativas en 18 años desde su generación. 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	10.334
Ejercicio 2008	41.561
Ejercicio 2009	46.790
Ejercicio 2010	22.715
Total	101.324

Asimismo, el subgrupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Año límite para compensar	Miles de euros
Doble imposición interna	2012/13	516
Doble imposición interna	2013/14	1.731
Doble imposición interna	2014/15	21
Art 42 LIS	2016/17	615
Otras		125
Total		3.008

Por otro lado, el subgrupo NYESA GESTIÓN, no dispone de deducción alguna pendiente de aplicar.

27. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

27.1 Distribución de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del Grupo del ejercicio 2011 que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Legal, propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

	Euros
Base de Reparto	
Pérdidas y ganancias	(120.567.084)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(120.567.084)

27.2 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**).



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Euros	
	2011	2010
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(120.567.084)	(49.338.869)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	161.338.036	150.996.791
Autocartera	29.311	29.311
Número medio de acciones ordinarias en circulación	161.308.725	150.967.480
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,75)	(0,33)

- **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.

	Euros	
	2011	2010
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(120.567.084)	(49.338.869)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	161.338.036	150.996.791
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,75)	(0,33)

28. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad Dominante 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 Dominante y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en los estados financieros individuales.

28.1 Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

28.2 Saldos por operaciones de préstamo



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	2011	2010
EL TAJADERON S.L.	386	0
TAUSTE URBANA S.L.	0	56
ANETO BV (*)	881	881
NYSESA GENERICA S.L. (*)	15.564	14.872
NYSESA COSTA RICA S.L. (*)	1.782	1.782
GRUPO NIESA 21, S.L. (*)	115	115
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L. (*)	20	20
NYSESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.		132
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. (*)	34	34
NYSESA GOLF, S.L.U.	25	25
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	0	19
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	3	8
INBESOS SUR S.A.	33	32
NYSESA GLOBAL S.A.	29	24
NYSESA INFANTES S.L. (*)	0	11
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	105	96
Total préstamos concedidos	18.977	18.107
HORCONA	(1)	0
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(1.040)	(614)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(1.086)	0
EL TAJADERON S.L.	(423)	(645)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(3.620)	(126)
TAUSTE URBANA S.L.	(785)	(2.083)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. (*)	(1.672)	(1.628)
CONGESSA, S.L. (*)	(515)	(498)
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	(4)	(4)
NYSESA INFANTES S.L.	(41)	(11)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. (*)	(9)	(9)
ANETO BV (*)	(887)	(887)
NYSESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.		(24)
VILLALBA GOLF, S.A.	(133)	(155)
NYSESA MELIA S.L. (*)	0	(2.005)
INBESOS OCIO S.L.	(3)	(3)
Total préstamos recibidos	(10.219)	(8.692)

(*) 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.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

28.3 Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar con partes vinculadas las siguientes transacciones:

	Miles de euros	
	2011	2010
Ingresos		0
Gastos por prestación de servicios		3
Ingresos financieros	180	183
Gastos financieros	(2.731)	(344)
Total	(2.551)	(158)

Los “*Gastos por prestación de servicios*” en 2010 se corresponden con las certificaciones emitidas por una constructora vinculada de las obras que realiza para el Grupo. Durante el 2011, no se ha recibido apenas facturación por este concepto. Respecto a los “*Ingresos*” en el ejercicio 2010 se correspondía con el alquiler por parte del Grupo de unas oficinas a partes vinculadas. Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.

28.3 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	
	2011	2010
EL TAJADERON S.L.	7.846	7.846
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	0	1.299
Total afianzamientos y garantías prestadas	7.846	9.145
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(2.547)	(980)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(12.725)	(10.280)
CARLOS BARTIBAS HERRERO	(2.547)	(980)
ROBERTO BARTIBAS HERRERO	(2.547)	(980)
EL TAJADERON S.L.	(13.653)	(13.446)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(71.707)	(54.528)
Total afianzamientos y garantías recibidas	(105.726)	(81.194)

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. Por otro lado, el Grupo ha registrado en su cuenta de resultados el posible impacto de la exigencia de la ejecución de garantías y afianzamientos que ha prestado a los accionistas de referencia.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

29. 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 la **Nota 3** de esta memoria, ha ascendido a 1.486 miles de euros durante el ejercicio 2011 (1.622 miles de euros en el ejercicio anterior).

Las remuneraciones devengadas en los ejercicios 2011 y 2010, en cualquiera de las sociedades del Grupo, por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a fecha de cierre de esos ejercicios, se detallan a continuación:

	Euros	
	2011	2010
Dietas del Consejo de Administración	-	128.500
Sueldo y otras remuneraciones	460.000	1.169.196
Total	460.000	1.297.696

De las dietas devengadas correspondientes al ejercicio 2010 están pendientes de pago 127.500 euros. Por otro lado, la totalidad de los integrantes del Consejo de Administración han renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comités en el ejercicio 2011.

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2011 corresponden a las retribuciones devengadas por los dos consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad. La diferencia entre el Sueldo y otras remuneraciones registradas en los ejercicios 2010 y 2011 se debe a la reorganización de personal realizada durante el mes de diciembre de 2010.

Los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2011 y 2010, se detallan a continuación:

	Euros	
	2011	2010
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	460.000	1.169.196
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	828.113	-
Total	1.288.113	1.169.196

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tiene pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 593.858,40 euros.

A 31 de diciembre de 2011, existían acuerdos entre la Sociedad, sus actuales consejeros ejecutivos y algunos miembros de la Alta Dirección en los que se preveían posibles indemnizaciones por el caso de su dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control. Estas indemnizaciones ascendían a 5 anualidades del salario para un miembro de la Alta Dirección y 4 anualidades para el resto.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Con fecha 17 de enero de 2012, D. José Luis Bartibas Herrero causó baja voluntaria de la compañía renunciando a cualquier tipo de indemnización que le correspondiera, y no esperando otra contraprestación que los días efectivamente trabajados y la parte proporcional de las pagas y vacaciones que legalmente le correspondieran.

Por otro lado, en fecha 1 de abril de 2012, los dos consejeros ejecutivos acordaron limitar la mencionada indemnización a determinados supuestos de cambios de control así como reducirla a 2 anualidades.

Por último, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, 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:

D. Valero Echegoyen Morer

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Jesús María Peralta Gracia

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

Riberalia Servicios Generales, S.L.U. (representada por D. Felipe Gómez Arriarán)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

La Sociedad dominante legal 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.

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las 44.640 acciones que ostenta D. Juan Manuel Vallejo Montero, las 2.500 acciones que ostenta D. Carlos Pinedo Torres, las 400 acciones que ostenta D. Jesús María Gracia Peralta y las 34.140.664 acciones que detenta Riberalia Servicios Generales, S.L.U. Adicionalmente los Administradores y/o sus partes vinculadas 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 siguiente cuadro de esta Nota de la memoria (no se incluyen las sociedades integrantes del perímetro de consolidación), 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 de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 2 de julio.

30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A 31 de diciembre de 2011 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 5.432 miles de euros relacionadas con las ventas de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos.

Por otro lado existen 7,6 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 que están provisionados en el 2010, han sido revertidos en 2011 por un valor de 7,3 millones de euros (véase **Nota 12**).

El Grupo presta garantías ante dos entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 7,9 millones de euros. Dichos importes han sido provisionados en el ejercicio 2011 (Véase **Nota 28** y **Nota 12**).

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 supuso una provisión de casi 2 millones de euros en los estados financieros del 2009, y 223 y 231 miles de euros registrados en los ejercicios 2011 y 2010 respectivamente, como consecuencia de la actualización de dicho compromiso.

Una de las compañías que integran el Grupo suscribió un acuerdo con un proveedor para el desarrollo de un proyecto en el que se acuerdan unas penalizaciones para el Grupo en caso de incumplimiento de entre 100 y 250 miles de dólares.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

31.1 Pasivos contingentes

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.

A finales del ejercicio 2009, Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. 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 2010, 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 habiéndose celebrado la primera vista el pasado día 8 de marzo de 2011. 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. En fecha de 14 junio de 2012, la Audiencia Provincial de Barcelona ha dictado sentencia condenando a las demandas al importe solicitado. Por ello, a cierre de 2011, Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. procedió a registrar una provisión por la totalidad del mismo (Véase **Nota 9, 12 y 16**). La negación de ese mismo acuerdo de compensación de créditos ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, Akasvayu, S.L., ha reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. un crédito subordinado por importe de 24.091.184,93 euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. un crédito subordinado por importe de 12.335.043,06 euros.
- frente a KYESA GESTION INMOBILIARIA S.L.U. un crédito por importe de 29.793.226,56 euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las promociones de Torrelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082.253 euros, esto es un importe total de 29.793.226,56 euros.

- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. un crédito por importe de 2.557.627 euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU S.L.U. de las acciones de VILADECAVALLS PARK S.L. el 20 de Diciembre de 2.007.

Y, sobre esa misma base, atribuir a Grupo Nyesa la consideración de administrador de hecho de AKASVAYU S.L.U. Como consecuencia de todo lo anterior, en fecha 6 de junio de 2012, se presentó demanda incidental en la que se solicitaba la nulidad de todas y cada una de las referencias que la administración concursal de AKASVAYU realiza en su informe relativas al Grupo Nyesa y en concreto a la declaración que efectúa respecto de las sociedades actoras como administradora de hecho de AKASVAYU. Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda.

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros por importe de 10.499 miles de euros, de los que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad, esto es unos 10.315 miles de euros.

31.1 Activos contingentes

Dentro de la rúbrica de existencias del activo del Estado de Situación Financiera Consolidado figura un solar valorado por 3.326 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. Con fecha 17 de junio de 2011 se interpuso recurso de apelación contra la citada sentencia, que fue desestimado por la Audiencia Provincial de Málaga. Finalmente, con fecha 11 de septiembre de 2011 se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, admitiéndose a trámite el 27 de abril de 2011.

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 fue recurrido por la contraparte ante la Audiencia Provincial de Navarra y ante el Tribunal Supremo, ratificando ambas sentencias el citado fallo judicial a favor de los intereses del Grupo. La ejecución del aval supuso la minoración de la cuenta a pagar con dicho vendedor y el registro en el ejercicio 2010 de un ingreso de 572 miles de euros y en 2011 de 422 con concepto de costas e intereses del procedimiento judicial. Por lo que ha quedado transaccionado dicho contencioso.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

El 21 de junio de 2010, la Sociedad ha interpuesto una reclamación contencioso administrativa de responsabilidad patrimonial por el funcionamiento anormal de los servicios urbanísticos, ante el Ayuntamiento de La Muela (Zaragoza), en reclamación de un importe de 6.861 miles de euros. En sentencia de Primera Instancia de 13 de enero de 2012, se estima parcialmente la demanda habiendo sido condenado dicho ayuntamiento a 4.126 miles de euros más intereses legales desde dicha fecha. Con fecha 31 de enero de 2012, el Ayuntamiento de La Muela recurrió la sentencia. A la fecha se encuentra pendiente de resolución dicho recurso.

Una de las Compañías del Grupo consolidado, ha interpuesto una reclamación por la vía civil en primera instancia solicitando la nulidad de una operación de compra de un activo en la provincia de Barcelona, y exigiendo también una indemnización por daños y perjuicios. El monto total de lo reclamado asciende a 9.037 miles de euros. El proceso se encuentra en una fase muy primigenia, por lo que no puede concluirse acerca del éxito del mismo.

El 6 de junio de 2011, varias de las sociedades del Grupo (Nyesa Costa Rica, S.R.L., Nyesa Genérica, S.L. y Nyesa Valores Corporación, S.A.) interpusieron una demanda contra WCG también llamado Wilson Consulting Group, WCG-NCR Limited Partnership, Ayanna James, Northern Ridges Capital Partner, LLC y Roy Laues por fraude y otros cargos y solicitando una indemnización compensatoria, daños punitivos y cualquier otro tipo de reparación razonable al Grupo Nyesa, por el incumplimiento de los acuerdos firmados en relación con la financiación del proyecto que el Grupo posee en Costa Rica. Como consecuencia de la situación concursal del Grupo, la corete de Florida ha ordena la paralización del procedimiento judicial a la espera de la evolución del concurso.

32. 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, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

33. 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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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 NYESA VALORES CORPORACIÓN (antes Inbesós) y GRUPO NYESA GESTIÓN, 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN en 26.909 miles de euros y GRUPO NYESA GESTIÓN 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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 (NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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, S.L.U.) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades. Esto es lo que se conoce como una “Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa”, en la que la *dependiente legal* (NYESA GESTIÓN, S.L.U.) 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* (NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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 GESTIÓN e NYESA VALORES CORPORACIÓN) 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 GRUPO NYESA GESTIÓN y de 7.207 miles de euros para GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN.

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 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.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En este sentido, para el cálculo del valor del Patrimonio Neto ajustados a 1 de agosto de 2008 del GRUPO NYESA GESTIÓN y del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN 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 GESTIÓN y los del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN 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 GESTIÓN de 338,3 millones de euros y el de GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. antes la ampliación.

	Euros
Valoración del Subgrupo Nyesa Gestión 01/08/2008	338.297.261
Valoración del Subgrupo Nyesa Valores Corporación 01/08/2008	7.207.725
Total valoración ambos Subgrupos 01/08/2008	345.504.986
% accionistas previos ampliación de capital	3,900%
Valoración atribuible a los minoritarios	13.475.014
Número de participaciones del Capital Social de Nyesa Gestión	19.106.680
Valor razonable de cada participación	17,70
Valor nominal de cada participación	1,00
Capital Social a emitir	775.420
Prima de Emisión	12.699.593
Patrimonio Neto 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 GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN es como sigue:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	Euros
(=) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/2008	22.968.644
(+) Patrimonio Neto Subgrupo N.Valores Corporación a 01/08/2008	(13.567.658)
(-) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/2008 imputables a Socios Externos	(2.193.261)
(=) Valor razonable Subgrupo Nyesa Valores Corporación a 01/08/2008	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 NYESA VALORES CORPORACIÓN 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:

	Euros
Total Coste de la combinación de negocios para los accionistas aportantes	13.475.014
Valoración Subgrupo Nyesa Valores Corporación 01/08/2008	7.207.725
% de control tras la ampliación de capital	96,10%
Valor razonable atribuido al 96,10%	6.926.617
Exceso del 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN 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 de plusvalías y minusvalías 01/08/2008	22.968.644
Intereses Minoritarios	2.193.261
Reservas	20.775.383
Patrimonio Neto a ampliar	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.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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:

	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 Sub Nyesa Valores Corporación Soc. Dominante Legal	0	20.775.383	0
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de Subgrupo Nyesa Valores Corporación 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 Subgrupo Nyesa Valores Corporación	0	(25.448.271)	0
Resto de Prima de Emisión y Reservas Ejerc. Ant Subgrupo Nyesa Valores Corporación	0	5.156.492	0
Intereses Minoritarios existentes Subgrupo Nyesa Valores Corporación previos 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
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
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

Durante el ejercicio 2009, se produjo un deterioro de los activos incorporados por la "Dependiente Económica" a valor razonable, que supuso un impacto en la cuenta de pérdidas de consolidada del Grupo de 6.641 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2010 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada fueron como sigue:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

	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)
Pasivos por impuestos diferidos		(2.114.867)
Total registros de la Combinación de Negocios	(9.164.425)	(9.164.425)

En el ejercicio 2010, se ha registrado 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 1.004 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2010 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada han sido los siguientes:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(960.270)	
Activos por impuestos diferidos	(297.120)	
Existencias	(30.131)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2010		(1.004.425)
Intereses minoritarios		14.024
Pasivos por impuestos diferidos		(297.120)
Total registros de la Combinación de Negocios	(1.287.522)	(1.287.522)

En el ejercicio 2011, se ha registrado 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 3.179 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2011 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada han sido los siguientes:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(751.413)	
Activos por impuestos diferidos	(1.286.179)	
Existencias	(3.535.852)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2011		(3.179.448)
Intereses minoritarios		(1.107.817)
Pasivos por impuestos diferidos		(1.286.179)
Total registros de la Combinación de Negocios	(5.573.444)	(5.573.444)

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 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), por lo que se procedió a cargar contra “Reservas” el importe suficiente para llegar a dicho capital social que era de 180.303.420 euros.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

34. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

A 31 de diciembre de 2011 la cotización del valor se haya suspendida. La cotización del título del último día antes de su suspensión en 29 de septiembre de 2011 eran de 0,17 euros (1,61 euros a cierre del ejercicio 2010).

El volumen de acciones negociadas durante el ejercicio 2011 y hasta la fecha de suspensión de la cotización, ha sido de 109.034 miles de acciones (95.329 miles en 2010). El efectivo negociado en el ejercicio 2011 y hasta la fecha de suspensión, ha sido de 90 millones de euros frente a casi 158 millones de euros negociados en el ejercicio anterior. La media de negociación de efectivo diaria durante el ejercicio 2011 y hasta la fecha de suspensión de la cotización, ha sido de 356 miles de euros y en 2010 fue de 624 miles de euros.

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 anual de gobierno corporativo y se han puesto a disposición de los accionistas e inversores los instrumentos de información requeridos.

35. RIESGOS DEL NEGOCIO

1. Riesgos que se derivan de los instrumentos financieros.

a) 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, la evolución de los tipos de interés al que se referencia la deuda del Grupo (Euribor 3 meses o Euribor 1 año fundamentalmente) evolucionaron muy positivamente hacia los intereses del Grupo, puesto que se produjeron importantes disminuciones de los mismos, conllevando un menor coste financiero de la deuda. Esta tendencia continuó hasta la mitad del ejercicio 2010, invirtiéndose a partir de esa fecha la tendencia, aunque sin llegar a superar los niveles de comienzos de 2009. Se estima, que dada la actual coyuntura económica los tipos de interés de referencia se mantengan estables por un periodo de varias 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.

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 2011 y 2010 que es la siguiente:



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

Incremento / (Disminución) del Coste Financiero	Miles de Euros			
	(+) / (-) 50 p.b.	(+) / (-) 75 p.b.	(+) / (-) 100 p.b.	(+) / (-) 200 p.b.
Ejercicio 2011	2.534	3.801	5.068	10.137
Ejercicio 2010	2.442	3.664	4.885	9.770

p.b. puntos básicos

b) 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.

c) 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 en cuenta los valores de tasación, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 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 algunas de ellas, en serias dificultades financieras. Por ello, existiría este riesgo de crédito, aunque dada la situación concursal del Grupo, no tiene porque tener repercusión alguna.

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.

d) Riesgo de liquidez

Como ya ha sido expuesto, la situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. Si bien el Grupo presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características, ha sido ese escenario el que ha llevado al Grupo a solicitar el concurso voluntario de acreedores.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

La Dirección del Grupo esperan que la eventual aprobación del Convenio de Acreedores en el que están trabajando permita al Grupo superar su actual situación de insolvencia.

2. 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.
- 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.

a) 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.

b) Riesgos Operativos

i. 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.

ii. 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



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

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.

iii. 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.

iv. 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 minimizar el riesgo derivado de esta responsabilidad, se realiza un control exhaustivo del cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas subcontratadas.

c) 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.

d) 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, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

36. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de los presentes estados financieros, son los siguientes:

- El Consejo de Administración, en fecha de 17 de enero de 2012, ha tenido conocimiento de que el Grupo familiar Bartibas ha suscrito con la mercantil Riberalia Servicios Generales S.L. un acuerdo transaccional, derivado de una sentencia judicial condenatoria, en virtud del cual el Grupo familiar Bartibas ha dado en pago a Riberalia Servicios Generales, S.L. 34.140.664 de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que representan el 21,03 por 100 de participación en su capital social. El valor de referencia para la determinación de la contraprestación en acciones correspondiente por la dación en pago ha sido de 17 céntimos (0,17) de euro, esto es, un total de 5.803.912,8 euros. Por otro lado, el Consejo de Administración reunido en la citada fecha, y, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha procedido al nombramiento por el sistema de cooptación de Riberalia Servicios Generales S.L., como nuevo consejero en calidad de dominical. Asimismo, ha recibido y aceptado la dimisión como miembro de su Consejo de Administración de Don Carlos Miguel García Torres por motivos personales (Véase **Nota 10**).
- En fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

Como consecuencia de la situación de insolvencia en la que se encuentra la sociedad y el Grupo al que pertenece, ha venido incumpliendo sus obligaciones de pago, en especial, las existentes con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y con las entidades financieras.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, el cargo de administradores concursales de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2011

En fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

- En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado a los accionistas de referencia de Nyesa Valores Corporación, S.A. (Grupo familiar Bartibas), la resolución de la compraventa, representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social. Por otro lado, el pasado 14 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad requirió a Corbis Group para que manifestara sus intenciones en relación con la operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentada ante el Consejo de Administración y comunicada a los mercados en fecha 9 de agosto de 2011, advirtiéndole que, dados los reiterados incumplimientos a los compromisos adquiridos por ese Grupo, cualquier respuesta diferente a su materialización inmediata se entendería por el Consejo de Administración como la retirada de la mencionada operación de reestructuración. A la fecha, no se ha obtenido respuesta de Corbis Group por lo que el Consejo de Administración entiende el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y ha acordado tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.
- Durante el ejercicio se ha revertido una provisión de 7.309 miles de euros que existía por la posible contingencia de afianzar un crédito concedido por una entidad financiera a una sociedad del Grupo. Dicho crédito, ha sido cancelado en febrero de 2012, sin exigir a la Sociedad del Grupo que lo tenía provisionado, reintegro de importe alguno, por lo que se ha procedido al registro de la reversión del mismo. Por otro lado, se ha procedido a provisionar por importe de 4.082 miles de euros, el litigio mencionado en el segundo párrafo de la **Nota 31.1.**, dado que con posterioridad al cierre se ha obtenido sentencia en la Audiencia Provincial de Barcelona, condenando a la compañía al citado reintegro.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

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 2011**
 - 8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio**
 - 9. Informe artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores**
- Anexo: Informe Anual de Gobierno Corporativo**

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 desapalancamiento del sector privado. Esta situación se ha agravado todavía más en durante el ejercicio 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación de las economías desarrolladas será más lenta e irregular de lo que al inicio de la crisis parecía previsible incluso en los escenarios de evolución más pesimistas.

Por un lado, el agravamiento de la crisis de la deuda soberana europea ha puesto de manifiesto la insuficiencia de los esfuerzos desplegados para tranquilizar y devolver la confianza a los mercados, lo que ha llevado a cuestionar seriamente la solvencia de determinados países que ha desembocado en la solicitud de programas de ayuda financiera, rescates e, incluso, en el cuestionamiento de la Unión Monetaria.

En este contexto, las políticas de los bancos centrales se han dirigido a evitar el colapso total del sistema, si bien esto no ha sido suficiente para solventar las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios, lo que ha llevado no sólo a mantener la elevada incertidumbre puesta de manifiesto al inicio de la crisis respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional, sino que ha provocado numerosas intervenciones de entidades financieras.

A este respecto, el sector financiero español ha sido uno de los más perjudicados sufriendo una rebaja preocupante de los rating de las entidades financieras (especialmente las Cajas de Ahorro), por lo que se ha visto obligado a iniciar un



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes **Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011**

profundo proceso de reestructuración, mediante la salida a Bolsa de cajas de ahorro, agrupación de entidades mediante SIP (Sistema Institucional de Protección) de las mismas, que ha reducido el número de entidades de aproximadamente 50 a unas 20, así como importantes planes de aumento de capital de las entidades.

No obstante, a nivel español, lo más preocupante ha sido el deterioro de los indicadores de empleo durante los ejercicios 2010 y 2011, especialmente dados sus efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas. La tasa de paro se sitúa a finales del ejercicio 2011 en aproximadamente un 20%, y no se espera su recuperación en al menos los dos próximos años.

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% anual. 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 lo que los determinados fundamentales de la oferta, como pueda ser por ejemplo el crecimiento de la población.

2. Resumen del año

La precitada crisis del mercado financiero iniciada en el ejercicio 2008, afectó de manera considerable tanto al Grupo Nyesa Valores Corporación como a la Sociedad, dado el endurecimiento del acceso a la financiación y su implicación directa en el consumo en general y, en particular, al sector inmobiliario, principalmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas. En este entorno, el Grupo inició, por un lado, un ambicioso proceso de reestructuración de su deuda financiera y, por otro, adoptó importantes medidas para reducir y contener el gasto y adaptarlo a la nueva situación de mercado.

Ante el mantenimiento de esa coyuntura adversa, que prácticamente anuló las posibilidades de acceso a la financiación necesaria para el desarrollo del plan de negocio del Grupo, Nyesa Valores Corporación, S.A. suscribió una línea de capital con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, que preveía la obtención de beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011.

No obstante lo anterior, el agravamiento de la crisis internacional en el segundo semestre del ejercicio 2011, ha llevado al Grupo al que pertenece la Sociedad a una grave situación de insolvencia que le llevó a comunicar, en fecha 29 de septiembre de 2011, la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus filiales.

Ante la imposibilidad de cerrar una nueva renegociación de su deuda que levantara la mencionada situación de insolvencia, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

El Importe Neto de la Cifra de Negocios del Grupo se ha mantenido prácticamente estable con respecto al ejercicio 2010.

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 Resultado Global funcional

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Variación	% variación
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	19.129	18.354	776	4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(92.176)	(29.163)	(63.014)	(216%)
RESULTADO FINANCIERO	(31.884)	(19.775)	(12.110)	(61%)
OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	17	(570)	587	(103%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(124.044)	(49.507)	(74.536)	(151%)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(124.180)	(49.518)	(74.662)	(151%)
Resultado atribuible a los minoritarios	(3.613)	(179)	(3.434)	(1921%)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(120.567)	(49.339)	(71.228)	(144%)

- El “*Resultados de Explotación*” por el contrario, ha sufrido un empeoramiento 63 millones de euros, debido fundamentalmente al registro en la partida de “*Otros resultados*” en 2011, de diversas provisiones por importe neto de mas de 11 millones de euros (ver **Nota 12 y 16**), así como por el mayor importe registrado en los epígrafes de deterioros de existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (59.547, 2.902 y 1.482 miles de euros respectivamente).

- El “*Resultado Financiero*”, a su vez, es sustancialmente mejor que el registrado en el ejercicio anterior, pasando de un resultado negativo en el ejercicio anterior de casi 19,8 millones de euros a 31,9 en el presente ejercicio, lo que representa un empeoramiento del 61%. Este aumento del resultado financiero negativo, ha provenido fundamentalmente del aumento de los tipos de los diferenciales, en la segunda fase de refinanciación comenzada a finales de 2010.

- El “*Resultado después de impuestos*” ha evolucionado desfavorablemente un 151% hasta registrar unas “*Pérdidas atribuibles a Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de la Dominante*” de 120,56 millones de euros, debido principalmente a lo comentado, en los dos párrafos anteriores.



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2011	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2010	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	18.488	100%	17.861	100%	627	4%
Otros ingresos	642	3%	492	3%	149	30%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	19.129	103%	18.354	103%	776	4%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(37.654)	(204%)	(574)	(3%)	(37.080)	(6459%)
Aprovisionamientos	(35.533)	(192%)	(22.452)	(126%)	(13.081)	(58%)
Gastos de personal	(6.267)	(34%)	(4.527)	(25%)	(1.740)	(38%)
Otros gastos de explotación	(7.779)	(42%)	(6.461)	(36%)	(1.318)	(20%)
Dotación a la amortización	(1.312)	(7%)	(1.295)	(7%)	(18)	(1%)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.006)	(16%)	(1.674)	(9%)	(1.331)	80%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(5.464)	(30%)	(3.982)	(22%)	(1.482)	(37%)
Otros resultados	(14.290)	(77%)	(6.551)	(37%)	(7.740)	(118%)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(111.306)	(602%)	(47.516)	(266%)	(63.789)	(134%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(92.176)	(499%)	(29.163)	(163%)	(63.014)	(216%)

I.N.C.N.: Importe Neto de la Cifra de Negocios

- El “*Importe Neto de la Cifra de Negocios*” ha sido de 18,5 millones de euros lo que supone un aumento con respecto al ejercicio 2010 de 627 miles de euros, especialmente, por la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad constructora del Grupo, que ha aportado un importe neto de la cifra de negocios frente a terceros de 2.426 miles de euros.
- El “*Gasto de personal*” se ha incrementado en 1.740 miles de euros, lo que en términos relativos supone un aumento de un 38% con respecto al registrado en el ejercicio anterior. La causa de esta variación, ha sido la especial incidencia la citada incorporación de la empresa constructora (1.082 miles de euros) y las indemnizaciones registradas por el Expediente de Regulación de Empleo que ha tenido lugar en otra de las empresas del Grupo.
- El incremento más relevante de los gastos de explotación se ha producido en la rúbrica “*Otros resultados*” que en el ejercicio anterior recogía un importe muy significativo de sanciones y recargos por incumplimientos con las Administraciones Públicas, y sin embargo este ejercicio contiene la dotación de importantes provisiones para responsabilidades, de acuerdo a como ya se ha explicado en la notas de la memoria.

4. Estado de situación financiera

El Estado de Situación Financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2011 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 disminución consecuencia fundamentalmente del resultado negativo del Grupo durante el ejercicio 2011.

La “*Deuda financiera con entidades de crédito*” asciende a 520 millones de euros, suponiendo un aumento de 14 millones de euros con respecto a la registrada al cierre del ejercicio anterior, principalmente debido al aumento a los intereses devengados y no satisfechos a las entidades de crédito, dada la situación financiera del Grupo.

Por su parte en el activo, también se ha producido una disminución en el epígrafe de “*Existencias*” (69,2 millones de euros) por el efecto neto de las ventas de viviendas



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

realizadas en 2011, y especialmente por los deterioros de valor registrados en el presente ejercicio (59,5 millones de euros).

Las “Inversiones Inmobiliarias” se han reducido en 5,5 millones de euros, por la por los deterioros de valor registrados en el resto de elementos que componen esta rúbrica.

No se han producido inversiones relevantes en activos no corrientes.

5. Gestión de riesgo

El Grupo 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).

6. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo al cierre del ejercicio.

	Número de personas					
	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	3	7	10	3	8	10
Responsable de departamento	-	5	5	1	4	5
Técnicos	24	21	45	25	29	54
Oficiales	-	-	-	6	1	7
Auxiliares	4	4	8	9	6	15
Total	32	36	68	43	47	90

7. Tendencias para el año 2012

La declaración de concurso no ha interrumpido la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, por lo que, a la fecha de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y el equipo de Dirección del Grupo están trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que pretende ser el fundamento de una propuesta de Convenio de Acreedores, cuya aprobación suponga la superación de su actual situación de insolvencia y la continuidad de su actividad empresarial.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes **Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011**

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.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 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 entre los ejercicios 2008 y 2011), debidas al estancamiento e incluso reducción de los precios de la vivienda.

9. Información adicional al Informe Anual de Gobierno Corporativo de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., requerida en el artículo 61 bis de la Ley de Mercado de Valores (Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo).

La Ley de Economía Sostenible modificó la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introduciendo un nuevo capítulo VI que lleva por título "Del informe anual de gobierno corporativo". Dicho capítulo VI contiene, entre otros, un nuevo artículo 61 bis sobre la difusión y contenidos del informe anual de gobierno corporativo. En concreto, este artículo deroga y refunde el contenido de los artículos 116, sobre el informe anual de gobierno corporativo, y el 116 bis, que establecía la obligación de incluir información adicional en el informe de gestión. Además, requiere que el informe anual de gobierno corporativo incluya una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos, en relación con el proceso de emisión de la información financiera. En la medida en que parte de los nuevos contenidos recogidos en el artículo 61 bis no están incluidos en el modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo aprobado por la Circular 4/2007, de 27 de diciembre, todavía vigente, a continuación se incluye la información adicional requerida en la nueva redacción del referido precepto normativo.

a) Valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

El capital social de la sociedad es de ciento noventa y cuatro millones setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos sesenta y seis euros (194.795.466,00 euros) dividido en 162.329.555 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 162.329.555, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes **Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011**

No existen valores de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. que no se negocien en un mercado regulado comunitario, ni existen distintas clases de acciones. Todas las acciones que integran el capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, y como se indica en el apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo del que el presente documento es Anexo, en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente.

Tal como se indica también en el ya citado apartado, los Estatutos Sociales no contienen 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 NYESA VALORES CORPORACIÓN, 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.

c) Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su artículo 2, relativo a sus competencias, establece que la Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos sociales, correspondiéndole, entre otros, la adopción de los siguientes acuerdos:

- El aumento y reducción del capital social;
- La modificación de los Estatutos sociales.

Asimismo, tanto los Estatutos Sociales como el referido Reglamento de la Junta disponen en su artículo 17, que para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente, en segunda convocatoria, la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. En aquellos casos en que concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, esos acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

d) Acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No se conocen acuerdos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la misma a raíz de una oferta pública de adquisición. Sin embargo, y tal y como se indica en el apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo del que el presente documento es Anexo, en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., está pendiente de la materialización, desde octubre de 2008, la Oferta Pública de Adquisición que debe realizar el Grupo Familiar Bartibas.

e) Información de los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan de indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

A 31 de diciembre de 2011, existían acuerdos entre la Sociedad, sus actuales consejeros ejecutivos y algunos miembros de la Alta Dirección en los que se preveían posibles indemnizaciones por el caso de su dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control. Las citadas indemnizaciones ascendían a 5 anualidades del salario para un miembro de la Alta Dirección y 4 anualidades para el resto. Con fecha 17 de enero de 2012, D. José Luis Bartibas Herrero causó baja voluntaria de la compañía renunciando a cualquier tipo de indemnización que le correspondiera, y no esperando otra contraprestación que los días efectivamente trabajados y la parte proporcional de las pagas y vacaciones que legalmente le correspondieran. Por otro lado, en fecha 1 de abril de 2012, los dos consejeros ejecutivos acordaron limitar la mencionada indemnización a determinados supuestos de cambios de control así como reducirla a 2 anualidades.

f) Descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera.

El sistema de control interno de la Sociedad se ha limitado en el curso del ejercicio 2011 a la gestión de los riesgos del entorno financiero inmobiliario, tratando en la medida de lo posible y en función de la limitada estructura de la sociedad -y del grupo-, disponer de los instrumentos de control necesarios para limitar al máximo la exposición a los riesgos inherentes al sector inmobiliario por ser el sector de actividad principal tanto de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como de sus participadas.

En las actuales circunstancias la gestión de riesgos, por lo que se refiere al proceso de la emisión de la información financiera (SCIIF), ha tratado de respetar al máximo las evaluaciones de las provisiones por deterioro que se están produciendo en el sector inmobiliario y que de forma muy sensible están afectando a los activos de la sociedad y a los activos de sus sociedades participadas. La dirección general de la compañía –como elemento de control directo- a lo largo del ejercicio, ha tomado cuantas medidas de gestión ha estimado conveniente en las presentes circunstancias, ya sea mediante el



NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

análisis mes a mes la evolución de los gastos y costes por intereses, como tratando de obtener o conseguir las ventas que pudieran permitir el sostenimiento de la sociedad.

Cabe resaltar sin embargo que ante las dificultades de tesorería de la Sociedad y su Grupo, los administradores acordaron, en fecha 29 de septiembre de 2011, acogerse al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal en Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario, así como finalmente en fecha de 1 de febrero de 2012, presentar en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales, en aras de proteger, en la medida de lo posible, los activos de la sociedad.

i. Entorno de control de la Entidad

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., es el máximo órgano de decisión del Grupo, delegando la gestión ordinaria en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, y concentrando, por lo tanto, su actividad la función de control y supervisión.

El Reglamento de la Comisión de Auditoría se establece, entre otros, como funciones la supervisión de:

- los sistemas de control interno
- los procesos de elaboración de la información económico-financiera
- el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta (RIC) en materias relativas a los mercados de valores y
- realizar las propuestas que considere necesarias para su mejora.

Igualmente importante es la “Política de Gobierno Corporativo” en relación a las prácticas de buen gobierno corporativo, que han de residir en la Alta Dirección y en el seno del Consejo de Administración.

La gestión de la información financiera se realiza por el departamento contable de la sociedad bajo la supervisión por el Comité de Auditoría, realizando las validaciones correspondientes con carácter previo a su elevación al Consejo de Administración.

En las presentes circunstancias existe una mínima segregación de funciones al existir una persona a cargo de la administración y registros contables quién informa tanto al Comité de Auditoría como a la Dirección General.

ii. Evolución de riesgos de la información financiera

Existe una política de identificación, evaluación y gestión de los riesgos que puedan afectar de forma negativa a la Compañía, revisándose anualmente por la Comisión de Auditoría, especialmente en relación a los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria, por ser la actividad única y exclusiva del Grupo.

Asimismo la vigilancia y el control se ejerce también sobre las sociedades que componen el perímetro de consolidación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., llevándose a cabo un sistema de información



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

centralizado y a través de reporting, que permite conocer mensualmente la situación económico financiera de las sociedades del Grupo.

Los riesgos de atonía e inactividad de las ventas, precios, financiación y de coste del dinero, individualmente y en conjunto, han sido riesgos especialmente sensibles y con una particular incidencia sobre los activos de la sociedad, que han requerido atención y vigilancia constante por parte del Dirección General, extremando y manteniendo el contacto con las entidades que actualmente prestan apoyo financiero a la sociedad.

iii. Actividades de control

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría las funciones de supervisión del proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los criterios contables, así como el revisar periódicamente los sistemas de control interno. El sistema de control interno de la información financiera se centra en asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las transacciones que afecten a dicha información. Entre las principales transacciones que tratan de garantizar la fiabilidad y la transparencia de proceso de elaboración de la información financiera, destacan:

- Revisión de los procesos de estimaciones y provisiones (a nivel de ingresos y gastos)
- Revisión sobre los deterioros asociados a los activos registrados por la compañía.
- Revisión sobre la puesta en servicio de activos y los procesos de fijación de valoración asociados.
- Revisión por medio de procedimientos y/o instrucciones específicas de obligado cumplimiento:
 - ✓ Registros y/o asientos contables manuales
 - ✓ Operaciones singulares
 - ✓ Cierre de los Estados Financieros y elaboración de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas
 - ✓ Elaboración y publicación de la información financiera (incluye aspectos asociados a la elaboración y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo, Cuentas Anuales, Informe Anual, comunicaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, etc.)

Al cierre del ejercicio 2011, la Compañía no tiene externalizados o subcontratados los procesos de valoración o cálculo para la elaboración de la información financiera.

iv. Información y comunicación

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

En cuanto a la aplicación de las políticas contables, ésta se establece a partir del marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, establecido por la vigente legislación mercantil por la Normativa del Mercado de Valores y en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por el Unión Europea.

Existen medidas de control implantadas tendentes a garantizar que los datos de respaldo de la información financiera sean recogidos de forma completa, precisa y oportuna, siendo comunicados en tiempo y forma.

Existe un sistema de reporte de información financiera con formato único y homogéneo aplicable a y utilizado por la práctica totalidad de las sociedades del perímetro de consolidación.

Están establecidos los mecanismos suficientes para que la información que se transmite al Mercado tenga un desglose suficiente y permita su adecuada comprensión.

v. Suspensión del funcionamiento del sistema

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras y en relación a las relaciones con los auditores externos, la misión de evaluar la idoneidad de los procedimientos de revisión aplicados la capacidad de independencia de los auditores y del equipo y que se están aplicando de forma adecuada las normas de auditoría.

La Sociedad y, en especial, la Comisión de Auditoría se encuentran permanentemente en disposición de mejorar los sistemas de control existentes a fin de adaptarlo en aquello que fuese necesario, de conformidad con las funciones que tiene encomendadas en virtud de su Reglamento interno de funcionamiento.

vi. Otra información relevante

No aplica.

vii. Informe de auditor externo

La información que se remite a los mercados únicamente se somete a revisión cuando es preceptivo legalmente.



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de cuentas anuales consolidadas

El Consejo de Administración de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A., en fecha 17 de octubre de 2012, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital 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 2011 y el 31 de diciembre de 2011, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 112.

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Jesús María Peralta Gracia
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Riberalia Servicios Generales, S.L.U.
(representada por D. Felipe Gomez Arriarán)
Consejero

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2011

C.I.F.: A-08074320

Denominación social: NYESA VALORES CORPORACION, 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
06/05/2011	194.795.466,00	162.329.555	162.329.555

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.	71.743.789	0	44,196
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	16.928.197	17.879.242	21,442
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	16.544.628	17.877.563	21,205
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	9.040.452	18.051.427	16,689
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	0	17.732.630	10,924
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	470.206	2.019.663	1,534

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.	44.873	0,028
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	17.834.369	10,987
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	44.693	0,028
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	17.832.870	10,986
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERÓN, S.L.	44.873	0,028
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	18.006.654	11,093
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	EL TAJADERÓN, S.L.	1.513.341	0,932
DOÑA GLORIA HERRERO LONGAS	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	16.219.289	9,992
DON JOSÉ LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	EL TAJADERÓN, S.L.	168.956	0,104
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	1.850.707	1,140

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	29/06/2011	Se ha descendido del 10% del capital Social
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	07/09/2011	Se ha descendido del 10% del capital Social

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 JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	44.640	0	0,027
DON CARLOS PINEDO TORRES	2.500	0	0,002
DON JESUS MARÍA PERALTA GRACIA	400	0	0,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,029
--	-------

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 derivén 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 obligacional 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 21 de mayo de 2010 se adoptaron los siguientes acuerdos a este respecto:

Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales.
- Las adquisiciones se efectuarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.
- Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.
- Las adquisiciones no podrán realizarse a precio superior del que resulta en Bolsa, ni inferior al valor nominal de la acción.
- La presente autorización se otorga por un plazo máximo de cinco (5) años desde la aprobación de este acuerdo.
- Se establecerá en el patrimonio neto de la sociedad adquirente una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el Activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas, ajustándose a lo previsto en el apartado 3o del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de esta autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 75.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad, bono de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la parte no transcurrida, el plazo para la adquisición derivativa de acciones propias concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 31 de julio de 2009.

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:

SI

--	--

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0,000
---	-------

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 148 de la Ley de Sociedades de Capital 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 quedarán 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 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 71,03% a fecha 31 de diciembre de 2011) 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.</p>

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
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	--	PRESIDENTE	31/08/2009	21/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MIGUEL GARCÍA TORRES	--	CONSEJERO	30/11/2011	30/11/2011	COOPTACIÓN
DON CARLOS PINEDO TORRES	--	CONSEJERO	21/05/2010	21/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JESUS MARÍA PERALTA GRACIA	--	CONSEJERO	29/08/2011	29/08/2011	COOPTACIÓN
DON VALERO ECHEGOYEN MORER	--	CONSEJERO	29/04/2011	29/04/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

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 ALBERTO CABELLO GIMENO	EJECUTIVO	28/04/2011
DON JESÚS ACÍN BONED	INDEPENDIENTE	28/04/2011
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	DOMINICAL	28/04/2011
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	EJECUTIVO	28/04/2011
DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA	INDEPENDIENTE	28/04/2011
DON ALEJANDRO RATÉS BRUFAU	INDEPENDIENTE	28/04/2011

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON MIGUEL ANGEL PEDRO NIVELA TORRES	INDEPENDIENTE	27/06/2011
DON ANGEL BORRUEY DALMAU	EJECUTIVO	30/06/2011
DON JOAQUIN AZCÓN NAVARRO	INDEPENDIENTE	30/06/2011
DON JOSÉ ADOLFO PRIETO PARA	INDEPENDIENTE	08/07/2011
DON ENRIQUE MARÍA LAHUERTA TRAVER	INDEPENDIENTE	29/08/2011
DON LUIS MARTÍN CARO	INDEPENDIENTE	29/08/2011
CAJA RURAL DE TERUEL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO	OTRO CONSEJERO EXTERNO	29/09/2011
SANTIAGO CERVELLÓ DELGADO	INDEPENDIENTE	08/11/2011
CORBIS PORTAFOLIO ASSETS S.L.	INDEPENDIENTE	08/11/2011
INTERLEGERE GESTIÓ S.L.	INDEPENDIENTE	30/11/2011

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 JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Presidente Ejecutivo
DON CARLOS PINEDO TORRES	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Director General
Número total de consejeros ejecutivos		2
% total del consejo		40,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON CARLOS MIGUEL GARCÍA TORRES
Perfil
Pendiente

Nombre o denominación del consejero
DON JESUS MARÍA PERALTA GRACIA
Perfil
Pendiente

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	40,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON VALERO ECHEGOYEN MORER	JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	20,000

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.

Nombre o denominación social del consejero
DON VALERO ECHEGOYEN MORER
Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.

Motivos
Ha mantenido una relación de negocios importante con la Sociedad o con cualquier sociedad de su Grupo.

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 ALBERTO CABELLO GIMENO

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

Nombre del consejero

DON ALEJANDRO RATÉS BRUFAU

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

Nombre del consejero

DON ANGEL BORRUEY DALMAU

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

CAJA RURAL DE TERUEL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

CORBIS PORTAFOLIO ASSETS S.L.

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración al entender pudiera incurrir en un conflicto de interés en el ejercicio de su cargo

Nombre del consejero

DON ENRIQUE MARÍA LAHUERTA TRAVER

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

INTERLEGERE GESTIÓ S.L.

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración al entender pudiera incurrir en un conflicto de interés en el ejercicio de su cargo

Nombre del consejero

DON JESÚS ACÍN BONED

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

Nombre del consejero

DON JOAQUIN AZCÓN NAVARRO

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

Nombre del consejero

DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

Nombre del consejero

DON JOSÉ ADOLFO PRIETO PARA

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración como consecuencia de hallarse en causa de competencia.

Nombre del consejero

DON LUIS MARTÍN CARO

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

DON MIGUEL ANGEL PEDRO NIVELA TORRES

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

SANTIAGO CERVELLÓ DELGADO

Motivo del cese

Presenta su dimisión voluntaria ante el Consejo de Administración por razones estrictamente personales

Nombre del consejero

DON VÍCTOR MANUEL GÁLVEZ MARQUETA

Motivo del cese

Cese por acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas

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 CARLOS PINEDO TORRES

Breve descripción

DIRECTOR GENERAL. Las facultades atribuidas al Consejo, salvo las Indelegables.

Nombre o denominación social consejero

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO

Breve descripción

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 JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	ABOUT GOLF S.L.	APODERADO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	ASESORES ENERGÉTICOS S.L.	Representante del Admin.NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	CONSTRUCTORA INBESOS S.A.	Representante del Administrador NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.	Representante del Administrador NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GEONA PLUS. S.L.U.	Representante del Administrador NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	GESTORA INMOBILIARIA BESOS. S.A.	Representante del Administrador NVC
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 COSTA RICA. S.L.U.	Consejero
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 NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	RAURICH CONDAL S.L.	CONSEJERO
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.A.	Representante del Administrador NVC
DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO	VILALBA GOLF S.L.	APODERADO
DON CARLOS PINEDO TORRES	ABOUT GOLF S.L.	Apoderado

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON CARLOS PINEDO TORRES	AQUA DORATA INDUSTRIAS. S.R.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	CONSTRUCTORA INBESOS S.A.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS S.A.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	GEONA PLUS. S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	GESTORA INMOBILIARIA BESOS. S.A.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	INBESOS OCIO S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA. S.L.	Consejero Deleg. Mancomuna do
DON CARLOS PINEDO TORRES	KYESA GESTIO INMOBILIARIA. S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	LENGUA PERSA CLÁSICA. S.R.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	LENGUA PERSA CLÁSICA. S.R.L.	Administrador
DON CARLOS PINEDO TORRES	NALCAR 2002. S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA COSTA RICA. S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA COSTA RICA. S.L.U.	Presidente
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA COSTA S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA EXPANSIÓN. S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA GENERICA S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA GESTIÓN. S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA GLOBAL. S.A.	Representante del Administrador NVC
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA SERVICIOS GENERALES. S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS. S.A.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	RAURICH CONDAL S.L.	Consejero
DON CARLOS PINEDO TORRES	RAURICH CONDAL S.L.	Presidente

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON CARLOS PINEDO TORRES	RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.A.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	SANTIPOCE DEL ESTE. S.R.L.	Apoderado
DON CARLOS PINEDO TORRES	VILADCAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL 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	400
Retribucion Variable	60
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros Instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	460
--------------	------------

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
Garantias 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	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros Instrumentos financieros	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Otros	0

Total	0
--------------	----------

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 contraídas	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	460	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	460	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	460
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 JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	Presidente
DON ALBERTO CABELLO GIMENO	Director Financiero

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	828
---	-----

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	4
-------------------------	---

	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>

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

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.

Artículo 28. Retribución del Consejero Ejecutivo

1. Los Consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por:

- 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.

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.

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.

Así mismo, el Artículo 54 de los Estatutos Sociales indica a este respecto:

Artículo 54. Retribución de los Consejeros

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.

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
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 sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	NO
Principales características de los sistemas de provisión, 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 sí 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

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
gobierno corporativo asumidas por la Sociedad.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes funciones:</p> <p>a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Informar, con carácter previo a su sometimiento al Consejo, las propuestas de nombramiento o cese del Secretario del Consejo.</p> <p>e) Informar los nombramientos y ceses de integrantes de la alta dirección.</p> <p>f) proponer al Consejo:</p> <p>(i) la política retributiva de los Consejeros y el correspondiente informe, en los términos del artículo 27 del presente Reglamento.</p> <p>(ii) la política retributiva de los miembros de la alta dirección.</p> <p>(iii) la retribución individual de los Consejeros.</p> <p>(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.</p> <p>(v) las condiciones básicas de los contratos y la retribución de los miembros de la alta dirección.</p> <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 velar 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:

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:

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 cooperación 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 incurso 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 incurso 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
<p>Regla establecida en el Artículo 17.1 del Reglamento del Consejo de Administración:</p> <p>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.</p>

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

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

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	19
---------------------------------	----

Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	6
--	---

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	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	1
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	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

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)	115	10	125
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	82,730	5,380	38,480

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.

NO

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	4	4
--------------------------------	---	---

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	13,3	13,3

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:

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; b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o 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
<p>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.</p>

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 incurso 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 JESUS MARÍA PERALTA GRACIA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON CARLOS MIGUEL GARCÍA TORRES	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON VALERO ECHEGOYEN MORER	VOCAL	OTRO EXTERNO

COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

--	--	--

Nombre	Cargo	Tipología
DON JESUS MARÍA PERALTA GRACIA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON CARLOS MIGUEL GARCÍA TORRES	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON VALERO ECHEGOYEN MORER	VOCAL	OTRO EXTERNO

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 mayoría representativa 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 concurran 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.

l) y las restantes específicamente previstas en este Reglamento.

5. La Comisión de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurran 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.	GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	21
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	512
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	312
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	90
INVERSIÓN EN ACTIVOS	KYESA GESTIO	FINANCIACIÓN	Acuerdos de	312

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)
URBANOS, S.L.	INMOBILIARIA, S.L.		financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	5.222
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA COSTA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	41
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA COSTA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	441
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	29
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	28
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	915
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Ingresos financieros	26
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	653
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	21.409
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales prestados	1.299
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	743
INVERSIÓN EN ACTIVOS	NYESA PROYECTOS	FINANCIACIÓN	Acuerdos de	16

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)
URBANOS, S.L.	URBANOS S.L.		financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	950
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	12
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	12
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	399
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	6.452
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	264
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	352
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	2.090
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	715
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	27.273
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales prestados	1.176
DON CARLOS BARTIBAS	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y	980

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)
HERRERO			avales recibidos	
DON CARLOS BARTIBAS HERRERO	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	1.567
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	980
DON ROBERTO BARTIBÁS HERRERO	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	1.567
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	808
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	980
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	218
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	191
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	1.567
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	35
DON JOSE LUIS BARTIBÁS LARRAGAY	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	4
EL TAJADERÓN, S.L.	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	90

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)
			capital (prestatario)	
EL TAJADERÓN, S.L.	KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	4.000
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	27
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Ingresos financieros	163
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	Avaless	Garantías y avales recibidos	9.446
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales prestados	6.830
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	306
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	207
EL TAJADERÓN, S.L.	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales prestados	1.016

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 EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	6
DÓN JOSÉ LUIS	NYESA	FINANCIACIÓN	Acuerdos de	7

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)
BARTIBAS HERRERO	EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.		financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	AVALES	Garantías y avales recibidos	10.280
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	360
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA GESTIÓN, S.L.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	218
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	11
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	15
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	25
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	211
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	878
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	198
DON JOSE LUIS	NYESA VALORES	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	35

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)
BARTIBAS HERRERO	CORPORACION, S.A.			
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VALORES CORPORACION, S.A.	AVALES	Garantías y avales recibidos	1.567
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Gastos financieros	272
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	AVALES	Garantías y avales recibidos	207
DON JOSE LUIS BARTIBAS HERRERO	NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	FINANCIACIÓN	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	292

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.

Esta información no se ha podido adjuntar a este Informe ya que la Sociedad, con fecha 2 de abril de 2012, solicitó a la Administración Concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal:

1. En caso de Intervención, subsistirá la obligación legal de los administradores de formular y de someter a auditoría las cuentas anuales, bajo la supervisión de los administradores concursales.

La administración concursal podrá autorizar a los administradores del deudor concursado que el cumplimiento de la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial de concurso se retrase al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La aprobación de las cuentas deberá realizarse en los tres meses siguientes al vencimiento de dicha prórroga. De ello se dará cuenta al juez del concurso y, si la persona jurídica estuviera obligada a depositar las cuentas anuales, al Registro Mercantil en que figurase inscrita.

Efectuada esta comunicación, el retraso del depósito de las cuentas no producirá el cierre de la hoja registral, si se cumplen los plazos para el depósito desde el vencimiento del citado plazo prorrogado de aprobación de las cuentas. En cada uno de los documentos que integran las cuentas anuales se hará mención de la causa legítima del retraso.

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 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.

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

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

Riesgo materializado en el ejercicio

RIESGO FINANCIERO

Circunstancias que lo han motivado

Depreciación activos

Funcionamiento de los sistemas de control

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 entre los ejercicios 2008 y 2010), debidas al estancamiento e incluso reducción de los precios de la vivienda.

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 de Capital 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

Describe 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	
28/04/2011	7,290	9,110	0,000	0,000	16,400
28/06/2011	6,600	39,400	0,000	0,000	46,000

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 General Extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2011
28 de abril de 2011

a) Cesar los antiguos administradores y el nombramiento de nuevos administradores de la Sociedad. El acuerdo adoptado por la Junta tuvo como objetivo formar un nuevo Consejo de Administración que representara a diferentes accionistas de la Compañía.

Junta General Ordinaria celebrada el 28 de junio de 2011
Zaragoza, 28 de junio de 2011

PRIMERO.-

a) Aprobar el Informe de Gestión y Cuentas Anuales de la compañía Nyesa Valores Corporación S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010, que arroja una pérdida de 33.617.031,27 euros.

b) Aprobar, igualmente, el Informe de Gestión y Cuentas Anuales consolidadas atribuidas a la entidad dominante

correspondiente al ejercicio 2010, en cuyo periodo se ha registrado una pérdida de 49.338.869 euros.

c) Aplicar la expresada pérdida de Nyesa Valores Corporación, S.A. a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

d) Aprobar la actuación del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Dicho acuerdo ha sido aprobado con el voto a favor del 72,45 por ciento del capital asistentes.

SEGUNDO.-

Reelección del auditor de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su Grupo Consolidado para el ejercicio 2011 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 8a. Folio 201; Hoja No M-238188 (Inscripción 1a), siendo titular del C.I.F. no B-82387572.

Dicho acuerdo ha sido aprobado con el voto a favor del 72,45 por ciento del capital asistentes.

TERCERO.-

Ruegos y preguntas

CUARTO.-

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley de Sociedades de Capital, se fija en ocho el número de consejeros de la Compañía.

Dicho acuerdo ha sido aprobado con el voto a favor del 100% por ciento del capital asistente.

QUINTO.-

Autorizar al consejero don José Adolfo Prieto Para, para que pueda dedicarse al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Nyesa Valores Corporación, S.A.

Dicho acuerdo ha sido RECHAZADO con el voto en contra del 59,49 por ciento el capital asistente.

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 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 adaptar 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

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 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 los 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 en 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 Parcialmente

Teniendo en cuenta la suspensión que recae actualmente sobre parte de los consejeros ejecutivos, la composición del consejo operativo sí cumple con la presente recomendación.

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

Cumple

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

Explique

Esta recomendación se cumple parcialmente, debido a que el porcentaje de capital que posee el único consejero dominical forma parte de la acción concertada.

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

La Comisión de Nombramientos vela por cumplir con estas recomendaciones, si bien en la actualidad del Consejo no está compuesto por ninguna mujer.

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 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 del Art. 36.2 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero deberá informar a la Comisión de Nombramientos 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.

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 concurra 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 resultados 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 obra con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante legal, 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 Parcialmente

Esta operativa no está recogida en el Reglamento del Consejo de Administración, si bien en la práctica los ceses son debidamente explicados por los consejeros salientes mediante escrito dirigido bien al consejo de Administración, bien a la comisión a la Comisión de Retribuciones y Nombramientos.

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 epígrafa: 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.

Cumple

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:

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; y

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 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 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.

Toda la información relativa o vinculada al Informe Anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 no se ha abordado ya que la Sociedad solicitó a la Administración Concursal con fecha 2 de abril de 2012, autorización para acogerse al Artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal:

Artículo 46. Cuentas anuales del deudor.

1. En caso de intervención, subsistirá la obligación legal de los administradores de formular y de someter a auditoría las cuentas anuales, bajo la supervisión de los administradores concursales.

La administración concursal podrá autorizar a los administradores del deudor concursado que el cumplimiento de la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial de concurso se retrase al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La aprobación de las cuentas deberá realizarse en los tres meses siguientes al vencimiento de dicha prórroga. De ello se dará cuenta al juez del concurso y, si la persona jurídica estuviera obligada a depositar las cuentas anuales, al Registro Mercantil en que figurase inscrita.

Efectuada esta comunicación, el retraso del depósito de las cuentas no producirá el cierre de la hoja registral, si se cumplen los plazos para el depósito desde el vencimiento del citado plazo prorrogado de aprobación de las cuentas. En cada uno de los documentos que integran las cuentas anuales se hará mención de la causa legítima del retraso.

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

02/07/2012

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



BDO Auditores S.L., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red Internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

