



**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 27 de marzo de 2014, 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 e Informe de  
Gestión correspondientes al  
ejercicio 2013 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales

**Nyesa Valores Corporación, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio 2013 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013:**

Balances al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012

Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012

Memoria del ejercicio 2013

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013**

**NYESA VALORES COPORACIÓN, S.A.**

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**



Tel: +34 976 48 20 09  
Fax: +34 976 48 20 13  
www.bdo.es

Avda. de María Zambrano, 31  
Edificio WTCZ Torre Oeste, 10º A  
50018 Zaragoza  
España

## Informe de auditoría de cuentas anuales

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, 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 del ejercicio 2013 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 2013, 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 Notas 1 y 2 de la memoria adjunta, en las que se destaca 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 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 796.322 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 74.250 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 manobra resulta negativo en 77.005 miles de euros y deudas por 50.009 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 (hoy 5 bis) 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 7 de noviembre de 2013, la administración concursal presentó los textos definitivos del inventario y de la lista de acreedores; a la fecha de este informe se ha decidido la apertura de sendos procesos de liquidación de 10 sociedades, mientras 4 entidades, incluida la Sociedad, se encuentran preparando las correspondientes propuestas de convenio, teniendo como límite para su presentación el 11 de abril de 2014. 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 con que figuran en el balance y en la memoria adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, tal y como se indica en la Nota 2 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 de convenio 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 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 significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, ya 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 2013, 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 del Grupo para continuar con sus operaciones, sobre los posibles valores de realización de sus activos y de liquidación de sus pasivos, sobre pasivos contingentes y sobre comparabilidad. En la Nota 1 de la memoria adjunta se muestran las principales magnitudes consolidadas del Grupo.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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 Rausell  
Socio-Auditor de Cuentas

Zaragoza, 8 de abril de 2014



Miembro ejerciente:  
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 08/14/00711  
SELLO CORPORATIVO: 99,00 EUR

.....  
Informe sujeto a la tasa establecida en el  
artículo 41 del texto refundido de la Ley  
de Auditoría de Cuentas, aprobada por  
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio  
.....

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
Cuentas anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio 2013  
junto con el informe de auditoría  
de cuentas anuales

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013**

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y DE 2012**  
(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.919.475,01</b>	<b>2.978.163,02</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	-	<b>5.989,91</b>
Aplicaciones informáticas		-	5.989,91
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	-	<b>207,25</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	207,25
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>2.834.378,30</b>	<b>2.884.313,55</b>
Terrenos		1.135.167,00	1.135.167,00
Construcciones		1.699.211,30	1.749.146,55
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>33.599,61</b>	<b>33.599,61</b>
Instrumentos de patrimonio	<b>Nota 13</b>	33.599,61	33.599,61
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>51.497,10</b>	<b>44.597,10</b>
Otros activos financieros	<b>Nota 9.2</b>	51.497,10	44.597,10
<b>Activos por Impuesto diferido</b>	<b>Nota 16</b>	-	<b>9.455,60</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>496.499,90</b>	<b>264.414,23</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>268.837,18</b>	<b>122.385,38</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>Nota 9.2</b>	57.745,05	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 9.2</b>	100.000,00	-
Deudores varios	<b>Nota 9.2</b>	82.016,74	91.591,27
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 16</b>	12.273,55	13.992,27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 16</b>	16.801,84	16.801,84
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>195,96</b>	<b>195,96</b>
Créditos a empresas	<b>Nota 9.2</b>	195,96	195,96
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>364,49</b>	<b>364,49</b>
Otros activos financieros	<b>Nota 9.2</b>	364,49	364,49
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 9.1</b>	<b>227.102,26</b>	<b>141.468,40</b>
Tesorería		227.102,26	141.468,40
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.415.974,91</b>	<b>3.242.577,25</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y DE 2012**  
 (Expresados en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>(74.250.102,84)</b>	<b>(81.511.559,47)</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 15</b>	<b>(74.250.102,84)</b>	<b>(81.511.559,47)</b>
<b>Capital</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>194.795.466,00</b>	<b>194.795.466,00</b>
Capital escriturado		194.795.466,00	194.795.466,00
<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>499.518.300,43</b>	<b>499.518.300,43</b>
<b>Reservas</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>20.496.748,58</b>	<b>20.496.748,58</b>
Legal y estatutarias		4.908.398,23	4.908.398,23
Otras Reservas		15.588.350,35	15.588.350,35
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(796.322.074,48)</b>	<b>(800.353.393,22)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(796.322.074,48)	(800.353.393,22)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>164.880,60</b>	<b>168.028,10</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>19.964,28</b>	<b>23.111,78</b>
Otros pasivos financieros	<b>Nota 10.1</b>	19.964,28	23.111,78
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Notas 10.1 y 21</b>	<b>144.916,32</b>	<b>144.916,32</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>77.501.197,15</b>	<b>84.586.108,62</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 18</b>	<b>10.505.631,10</b>	<b>20.056.575,12</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>51.282.127,13</b>	<b>49.583.621,68</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 10.1</b>	50.009.421,98	48.654.023,23
Otros pasivos financieros	<b>Nota 10.1</b>	1.272.705,15	929.598,44
<b>Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>Notas 10.1 y 21</b>	<b>11.668.267,14</b>	<b>11.540.264,32</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.045.171,78</b>	<b>3.405.647,50</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>Notas 10.1 y 21</b>	245.110,65	245.661,41
Acreeedores varios	<b>Nota 10.1</b>	2.390.098,62	1.807.270,53
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	<b>Nota 10.1 y 21.5</b>	701.926,53	712.426,53
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 16</b>	708.035,98	640.289,03
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>3.415.974,91</b>	<b>3.242.577,25</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012**  
 (Expresados en euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>369.896,34</b>	<b>42.023,60</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	369.896,34	42.023,60
<b>Gastos de personal</b>	<b>(285.939,90)</b>	<b>(401.769,66)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 21.5 (259.999,92)	(372.365,13)
Cargas sociales	Nota 17.a (25.939,98)	(29.404,53)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(760.355,86)</b>	<b>(474.218,13)</b>
Servicios exteriores	(725.693,73)	(442.147,49)
Tributos	(28.191,04)	(23.460,26)
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.3.e (6.471,09)	(8.610,38)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(52.460,06)</b>	<b>(52.482,84)</b>
	Notas 5, 6 y 7	
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>9.550.944,02</b>	<b>48,14</b>
	Notas 17.b y 18	
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(3.672,35)</b>	<b>1.271,19</b>
Resultados por enajenaciones y otras	Notas 5 y 6 (3.672,35)	1.271,19
<b>Otros resultados</b>	<b>245.400,56</b>	<b>7.217.420,15</b>
	Nota 17.b y 18	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.063.812,75</b>	<b>6.332.292,45</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>96.340,37</b>	<b>77.498,71</b>
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.3.e 96.340,37	76.449,91
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	-	1.048,80
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.815.902,75)</b>	<b>(2.369.592,99)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2.b (121.618,32)	(109.650,31)
Por deudas con terceros	(1.694.284,43)	(2.259.942,68)
<b>Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>(82.793,74)</b>	<b>(8.879,43)</b>
Deterioros y pérdidas	Nota 9.3.e (82.793,74)	(8.879,43)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.802.356,12)</b>	<b>(2.300.973,71)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
**EN LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012**

(Expresados en euros)

	2013	2012
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:</b>		
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:</b>		
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012**  
 (Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2011</b>	<b>194.795.466,00</b>	<b>499.518.300,43</b>	<b>20.496.748,58</b>	<b>(576.965.863,04)</b>	<b>(223.387.530,18)</b>	<b>(85.542.878,21)</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>4.031.318,74</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Gastos ampliación de capital	-	-	-	(223.387.530,18)	223.387.530,18	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2012</b>	<b>194.795.466,00</b>	<b>499.518.300,43</b>	<b>20.496.748,58</b>	<b>(800.353.393,22)</b>	<b>4.031.318,74</b>	<b>(81.511.559,47)</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>7.261.456,63</b>	<b>7.261.456,63</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Gastos ampliación de capital	-	-	-	4.031.318,74	(4.031.318,74)	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2013</b>	<b>194.795.466,00</b>	<b>499.518.300,43</b>	<b>20.496.748,58</b>	<b>(796.322.074,48)</b>	<b>7.261.456,63</b>	<b>(74.250.102,84)</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012**  
 (Expresados en euros)

	Notas en la Memoria	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>67.078,34</b>	<b>(943.192,96)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>1.498.076,25</b>	<b>(4.872.578,31)</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	52.460,06	52.482,84
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5 y 6	3.672,35	(1.271,19)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9	82.793,74	8.879,43
Variación de provisiones	Nota 18	(9.550.944,02)	(547.713,15)
Ingresos financieros		(96.340,37)	(77.498,71)
Gastos financieros	Nota 10.2.b	1.815.902,75	2.369.592,99
Otros ajustes al resultado		-	(6.677.050,52)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>493.072,48</b>	<b>(101.933,39)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(146.451,80)	196.585,34
Acreedores y otras cuentas a pagar		582.277,33	534.801,35
Otros pasivos corrientes		57.246,95	(833.320,08)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(6.900,00)</b>	<b>212.967,73</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(6.900,00)</b>	<b>204.952,78</b>
Otros activos financieros		(6.900,00)	204.952,78
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>8.014,95</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	8.014,95
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>25.455,52</b>	<b>861.674,79</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
<b>a) Emisión:</b>		<b>27.855,52</b>	<b>861.674,79</b>
Deudas con entidades de crédito		10.605,52	620.007,14
Otras		17.250,00	241.667,65
<b>b) Devolución y amortización de:</b>		<b>(2.400,00)</b>	<b>-</b>
Otras		(2.400,00)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>85.633,86</b>	<b>131.449,56</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 9.1	141.468,40	10.018,84
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9.1	227.102,26	141.468,40
		<b>85.633,86</b>	<b>131.449,56</b>

*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.*

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2013**

**NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad**

**a) Constitución y Domicilio Social**

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante "la Sociedad", se constituyó en Barcelona el 5 de abril de 1950 bajo la denominación de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. (INBESOS, S.A.). Figura inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, tomo 3.787, folio 109, hoja nº Z-50.361.

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

**b) Actividad**

La Sociedad tiene como objeto social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

- 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 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 2013, se indicará para simplificar "ejercicio 2013".

**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 1159/2011 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 del Grupo Nyesa Valores Corporación, 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 del grupo es Nyesa Gestión, S.L. (véanse Notas 13 y 15), al haberse producido una adquisición inversa.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2013 presentan un volumen total de activos de 190.376.456 euros (251.708.760 euros en 2012) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 325.057.002 euros (negativo de 304.305.184 euros en 2012). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las pérdidas consolidadas ascienden respectivamente a 13.219.180 euros (7.369.337 euros en 2012) y 11.998.415 euros (71.893.853 euros en 2012).

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, entendiéndose que serán aprobadas sin cambios significativos para su posterior depósito 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 a 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de 0,17, puesto que con fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores suspendió cautelarmente su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. 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 sus 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. Este endurecimiento de condiciones finalmente supuso una disminución de la demanda de viviendas e impidió completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes.

**b) Plan de Negocio**

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el

periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su 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. Durante ese periodo, abril de 2010 a abril de 2011, se ejecutaron 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group y el Grupo familiar Bartibas, habían suscrito la mencionada compraventa. No obstante, su efectividad quedaba suspendida y, por tanto, también el préstamo comprometido. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración.

### **c) Procedimiento concursal**

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 14 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, que se había solicitado el 14 de marzo de 2012 para la Sociedad y otras 14 sociedades dependientes, de forma análoga a otras sociedades del grupo que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales.

La declaración de concurso no interrumpió 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.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril de 2012, 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 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, esto es los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores. Así mismo, en fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio, y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado, y posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio. En fecha 25 de febrero recibió Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales que no se encuentran a esta fecha en liquidación.

Previamente a la formulación de estas cuentas anuales y con posterioridad al cierre del ejercicio, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban la liquidación del concurso de las sociedades filiales Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L., respectivamente, cuyas solicitudes se realizaron al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Estas liquidaciones se suman a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 29 de noviembre de 2012, respecto a las sociedades filiales Constructora Inbesòs, S.A., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 13 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., y en fecha 27 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 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 1159/2011, 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 del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, ha provocado un endurecimiento tal de las condiciones de financiación que, en la práctica, ha supuesto la casi imposibilidad de acceso a la misma. El alargamiento de esta situación ha provocado que la recuperación del mercado esté siendo más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas.

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, ha sido uno de los más afectados por la mencionada crisis. Por un lado, el endurecimiento en las condiciones de financiación supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 77.005 miles de euros y deudas por 50.009 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal

La Sociedad y otras 14 sociedades dependientes de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 7 de noviembre de 2013, los administradores designados por el Juzgado emitieron los informes requeridos por el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores definitivas. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite la resolución final de algunas negociaciones que podrá afectar a la cifra global de la masa tanto activa como pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades dependientes Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L., respectivamente.

Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, 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. 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

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.

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 796.332 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 74.250 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.

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 significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, ya 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. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo.
- d. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- e. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago.

**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 2013 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, del Estado de Flujos de Efectivo y Memoria. 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 2013 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, así como a las provisiones para posibles responsabilidades, especialmente en lo que respecta a los afianzamientos ante entidades de crédito otorgados a sociedades del grupo.

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 2013 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas y la del ejercicio 2012, ya aprobada por dicha Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2013	2012
<b>Base de reparto</b>		
Ganancia generada en el ejercicio	7.261.456,63	4.031.318,74
	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>
<b>Aplicación a:</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	7.261.456,63	4.031.318,74
	<b>7.261.456,63</b>	<b>4.031.318,74</b>

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra la partida Resultados negativos de ejercicios anteriores, y no dotando pues el correspondiente mínimo exigido del 10% del Resultado a Reserva Legal, debido a que la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo.

**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 2013, 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 construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de 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:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
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 ejercicio.

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 2013, 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 del Impuesto sobre Sociedades, 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 hace que, de acuerdo con la normativa fiscal vigente, se las excluya del grupo fiscal mientras se mantengan en dicha situación.

El impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

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

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

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

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

En el ejercicio 2013, 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

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

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:

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

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 2013 fue el siguiente:

	<b>31/12/2012</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	305.007,24	-	305.007,24
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(270.670,21)	(2.520,81)	(273.191,02)
<b>Deterioros:</b>			
Aplicaciones informáticas	(28.347,12)	(3.469,10)	(31.816,22)
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>5.989,91</b>	<b>(5.989,91)</b>	<b>-</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2012 es el siguiente:

	<b>31/12/2011</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	305.007,24	-	305.007,24
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(268.149,38)	(2.520,83)	(270.670,21)
<b>Deterioros:</b>			
Aplicaciones informáticas	(28.347,12)	-	(28.347,12)
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>8.510,74</b>	<b>(2.520,83)</b>	<b>5.989,91</b>

#### **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 2013. No se han producido ni altas ni bajas en las “Aplicaciones informáticas” durante los ejercicios 2013 y 2012.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso ascienden a 305 miles de euros (295 miles de euros en 2012).

**NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2013 fue el siguiente:

	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
<b>Coste:</b>				
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.361,70	-	-	510.361,70
Equipos proceso de información	338.742,33	-	-	338.742,33
Elementos de transporte	1.258,02	-	-	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	25.902,83
	<b>876.725,09</b>	-	-	<b>876.725,09</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(375.583,44)	-	-	(375.583,44)
Equipos proceso de información	(305.780,93)	-	-	(305.780,93)
Elementos de transporte	(611,41)	(4,00)	-	(615,41)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	-	(8.505,81)
	<b>(690.923,75)</b>	<b>(4,00)</b>	-	<b>(690.927,75)</b>
<b>Deterioro:</b>				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.778,26)	-	-	(134.778,26)
Equipos proceso de información	(32.961,40)	-	-	(32.961,40)
Elementos de transporte	(439,36)	(203,25)	-	(642,61)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	<b>(185.594,09)</b>	-	-	<b>(185.797,34)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>207,25</b>	<b>(207,25)</b>	-	<b>-</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2012 es el siguiente:

	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
<b>Coste:</b>				
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	513.132,88	-	(2.771,18)	510.361,70
Equipos proceso de información	338.742,33	-	-	338.742,33
Elementos de transporte	1.258,02	-	-	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	25.902,83
	<b>879.496,27</b>	-	<b>(2.771,18)</b>	<b>876.725,09</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(375.583,44)	-	-	(375.583,44)
Equipos proceso de información	(305.780,93)	-	-	(305.780,93)
Elementos de transporte	(584,61)	(26,80)	-	(611,41)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	-	(8.505,81)
	<b>(690.896,95)</b>	<b>(26,80)</b>	-	<b>(690.923,75)</b>

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

### Deterioro:

Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(137.549,44)	-	2.771,18	(134.778,26)
Equipos proceso de información	(32.961,40)	-	-	(32.961,40)
Elementos de transporte	(439,36)	-	-	(439,36)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	<b>(188.365,27)</b>	<b>-</b>	<b>2.771,18</b>	<b>(185.594,09)</b>

<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>234,05</b>	<b>(26,80)</b>	<b>-</b>	<b>207,25</b>
------------------------------------	---------------	----------------	----------	---------------

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 2013 la totalidad de los activos registrados dentro del epígrafe de inmovilizado material se encontraban completamente deteriorados o amortizados. A cierre del ejercicio anterior, la situación era la misma, salvo para 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 2013 es el siguiente:

	31/12/2012	Entradas	31/12/2013
<b>Coste:</b>			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	<b>3.631.928,59</b>	<b>-</b>	<b>3.631.928,59</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Construcciones	(747.615,04)	(49.935,25)	(797.550,29)
	<b>(747.615,04)</b>	<b>(49.935,25)</b>	<b>(797.550,29)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias, Neto</b>	<b>2.884.313,55</b>	<b>(49.935,25)</b>	<b>2.834.378,30</b>

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2012 fue el siguiente:

	31/12/2011	Entradas	31/12/2012
<b>Coste:</b>			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	<b>3.631.928,59</b>	<b>-</b>	<b>3.631.928,59</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Construcciones	(697.679,83)	(49.935,21)	(747.615,04)
	<b>(697.679,83)</b>	<b>(49.935,21)</b>	<b>(747.615,04)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias, Neto</b>	<b>2.934.248,76</b>	<b>(49.935,21)</b>	<b>2.884.313,55</b>

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

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 2013 y 2012 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

<b>Descripción:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingresos por alquileres	47.955,93	40.673,60
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(111.267,46)	(87.664,93)
<b>Resultado neto</b>	<b>(63.311,53)</b>	<b>(46.991,33)</b>

Las obligaciones de mantenimiento y reparación sobre los bienes arrendados recaen según los contratos de arrendamiento sobre los arrendatarios.

Ni a 31 de diciembre de 2013 ni a 31 de diciembre de 2012, existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2013, ciertas inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 2.566.009,19 euros (2.608.088,25 euros en 2012) 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 2013 ni 2012. Las tasaciones han sido realizadas por Savills España, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados en 2012 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 2013 en concepto de arrendamiento operativo, correspondiente al alquiler de la oficina del Grupo en Madrid, ha ascendido a 18.439,16 euros (48.964,63 en el ejercicio anterior), correspondiendo todo ello a los pagos mínimos.

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2013 y 2012:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Menos de 1 año	18.000,00	18.000,00

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Entre 2 y 5 años	4.500,00	22.500,00
<b>Total</b>	<b>22.500,00</b>	<b>40.500,00</b>

El precio de alquiler se revisa anualmente según el índice de precios al consumo y las renovaciones del contrato se producirá de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos. No existen opciones de compra sobre los bienes arrendados.

### 8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

El impacto en los resultados del ejercicio 2013 en concepto de arrendamiento operativo como arrendador ha ascendido a 47.955,93 euros (40.673,60 euros en el ejercicio anterior), correspondiendo todo ello a los cobros mínimos.

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2013 y 2012:

	2013	2012
Menos de 1 año	52.395,84	40.505,00
Entre 2 y 5 años	87.493,20	162.020,00
<b>Total</b>	<b>139.889,04</b>	<b>202.525,00</b>

Los cobros corresponden a diversos alquileres de oficina, locales, trasteros y viviendas en la provincia de Barcelona.

## 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:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)</b>	<b>51.497,10</b>	<b>44.597,10</b>	<b>51.497,10</b>	<b>44.597,10</b>
<b>Total</b>	<b>51.497,10</b>	<b>44.597,10</b>	<b>51.497,10</b>	<b>44.597,10</b>

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	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>	<b>227.102,26</b>	<b>141.468,40</b>	<b>227.102,26</b>	<b>141.468,40</b>
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1)	227.102,26	141.468,40	227.102,26	141.468,40
<b>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)</b>	<b>240.322,25</b>	<b>92.151,72</b>	<b>240.322,25</b>	<b>92.151,72</b>
<b>Total</b>	<b>467.424,51</b>	<b>233.620,12</b>	<b>467.424,51</b>	<b>233.620,12</b>

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

El detalle de dichos activos, que están compuestos por Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Cuentas corrientes	227.102,26	141.468,40
<b>Total</b>	<b>227.102,26</b>	<b>141.468,40</b>

**9.2) Préstamos y partidas a cobrar**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2013		Saldo a 31/12/2012	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes empresas del grupo	-	100.000,00	-	-
Clientes terceros	-	57.745,05	-	-
Deudores terceros	-	82.016,74	-	91.591,27
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>239.761,79</b>	<b>-</b>	<b>91.591,27</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
A empresas del grupo	-	195,96	-	195,96
Fianzas y depósitos	51.497,10	364,49	44.597,10	364,49
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>51.497,10</b>	<b>560,45</b>	<b>44.597,10</b>	<b>560,45</b>
<b>Total</b>	<b>51.497,10</b>	<b>240.322,24</b>	<b>44.597,10</b>	<b>92.151,72</b>

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 9.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

**9.3) Otra información relativa a activos financieros**

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

Se ha procedido a deteriorar determinadas cuentas a cobrar de sociedades del Grupo, cuyos fondos propios negativos hacen poco viable su recuperabilidad o que se encontraban en situación concursal. Por otro lado, también han sido deteriorados cualquier clase de créditos o inversiones mantenidas con terceros cuya recuperabilidad se estimara poco factible.

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

El movimiento de estos deterioros durante el ejercicio 2013 se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2012	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2013
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>20.000,00</b>	-	-	-	<b>20.000,00</b>
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
<b>De créditos a largo plazo</b>	<b>685.996,10</b>	<b>(624.369,48)</b>	-	<b>(13.546,62)</b>	<b>48.080,00</b>
A empresas del grupo	-	-	-	-	-
A empresas asociadas	624.369,48	(624.369,48)	-	-	-
Terceros	61.626,62	-	-	(13.546,62)	48.080,00
<b>De créditos por operaciones</b>	<b>571.453,23</b>	-	<b>9.574,53</b>	<b>(260.052,67)</b>	<b>320.975,09</b>
Empresas, grupo y asociadas	554.657,36	-	-	(256.949,23)	297.708,13
Terceros	16.795,87	-	9.574,53	(3.103,44)	23.266,96
<b>De créditos a corto plazo</b>	<b>23.696.247,51</b>	<b>624.369,48</b>	<b>96.340,36</b>	-	<b>24.416.957,35</b>
A empresas del grupo	23.696.247,51	-	96.340,36	-	23.792.587,87
A empresas asociadas	-	624.369,48	-	-	624.369,48
<b>Total</b>	<b>24.973.696,84</b>	<b>-</b>	<b>105.914,89</b>	<b>(273.599,29)</b>	<b>24.806.012,44</b>

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2012 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2011	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2012
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>20.000,00</b>	-	-	-	<b>20.000,00</b>
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
<b>De créditos a largo plazo</b>	<b>24.195.950,72</b>	<b>(23.509.954,62)</b>	-	-	<b>685.996,10</b>
A empresas del grupo	23.509.954,62	(23.509.954,62)	-	-	-
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	-	624.369,48
Terceros	61.626,62	-	-	-	61.626,62
<b>De créditos por operaciones</b>	<b>562.842,85</b>	-	<b>8.610,38</b>	-	<b>571.453,23</b>
Empresas, grupo y asociadas	553.064,36	-	1.593,00	-	554.657,36
Terceros	9.778,49	-	7.017,38	-	16.795,87
<b>De créditos a corto plazo</b>	<b>177.413,46</b>	<b>23.509.954,62</b>	<b>91.147,00</b>	<b>(82.267,57)</b>	<b>23.696.247,51</b>
A empresas del grupo	177.413,46	23.509.954,62	91.147,00	(82.267,57)	23.696.247,51
<b>Total</b>	<b>24.956.207,03</b>	<b>-</b>	<b>99.757,38</b>	<b>(82.267,57)</b>	<b>24.973.696,84</b>

Los traspasos 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 corto plazo.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo en el ejercicio 2013, al igual que en el ejercicio anterior, se encuentran vencidos y se espera su recuperación en el ejercicio siguiente al cierre.

Los créditos a empresas del Grupo han sido clasificados a corto plazo puesto que tienen su vencimiento a 31 de diciembre de 2013, habiendo sido clasificados como subordinados, sin embargo su devolución depende de la evolución del concurso de acreedores, razón por la que fueron deteriorados en su 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 2013 es la siguiente:

	<b>(Pérdidas) o ganancias netas</b>
<b>Créditos con empresas de grupo</b>	<b>-</b>
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	96.340,36
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	256.949,23
Deterioro de créditos	(96.340,36)
Pérdidas por créditos incobrables	(256.949,23)
<b>Terceros</b>	<b>7.075,53</b>
Reversión deterioro de créditos	16.650,06
Deterioro de créditos	(9.574,53)
<b>Total</b>	<b>7.075,53</b>

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2012 fue la siguiente:

	<b>(Pérdidas) o ganancias netas</b>
<b>Créditos con empresas de grupo</b>	<b>67.026,28</b>
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	77.498,71
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	82.267,57
Deterioro de créditos	(92.740,00)
<b>Terceros</b>	<b>(7.017,38)</b>
Deterioro de créditos	(7.017,38)
<b>Total</b>	<b>60.008,90</b>

**NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)</b>	-	-	<b>164.880,60</b>	<b>168.028,10</b>	<b>164.880,60</b>	<b>168.028,10</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>164.880,60</b>	<b>168.028,10</b>	<b>164.880,60</b>	<b>168.028,10</b>

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)</b>	<b>50.009.421,98</b>	<b>48.654.023,23</b>	<b>16.278.108,09</b>	<b>15.235.221,24</b>	<b>66.287.530,07</b>	<b>63.889.244,47</b>
<b>Total</b>	<b>50.009.421,98</b>	<b>48.654.023,23</b>	<b>16.278.108,09</b>	<b>15.235.221,24</b>	<b>66.287.530,07</b>	<b>63.889.244,47</b>

**10.1) Débitos y partidas a pagar**

Su detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2013		Saldo a 31/12/2012	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	-	245.110,65	-	245.661,41
Acreedores	-	2.390.098,62	-	1.807.270,53
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	-	<b>2.635.209,27</b>	-	<b>2.052.931,94</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	40.783.609,83	-	40.328.544,48
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	144.916,32	9.602.669,98	144.916,32	9.596.285,49
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>144.916,32</b>	<b>50.386.279,81</b>	<b>144.916,32</b>	<b>49.924.829,97</b>
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	9.225.812,15	-	8.325.478,75
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas (Nota 21)	-	3.338.302,31	-	2.873.577,28
<b>Deudas por intereses explícitos</b>	-	<b>12.564.114,46</b>	-	<b>11.199.056,03</b>
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	701.926,53	-	712.426,53
Fianzas recibidas	19.964,28	-	23.111,78	-

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Otras saldos	19.964,28	701.926,53	23.111,78	712.426,53
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>164.880,60</b>	<b>63.652.320,80</b>	<b>168.028,10</b>	<b>61.836.312,53</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>164.880,60</b>	<b>66.287.530,07</b>	<b>168.028,10</b>	<b>63.889.244,47</b>

A 31 de diciembre de 2013, la sociedad ha dispuesto con cargo a las líneas de crédito concedidas por sociedades del grupo de 9.454.632,11 euros (9.448.257,62 euros en 2012) Estas líneas de crédito han devengado intereses durante el presente ejercicio por importe de 121.618,32 euros (109.650,31 euros en 2012); siendo el importe total de intereses devengados a 31 de diciembre de 2013 de 2.358.551,35 euros (2.236.933,02 euros en 2012). Estas líneas de crédito vencieron 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, comenzaron 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 2013 fue de 343.106,71 euros (336.963,76 euros en el ejercicio anterior).

La Dirección de la Sociedad ha optado por registrar los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y hasta el cierre del ejercicio, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros, y siguiendo a sensu contrario la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas y normas complementarias número 90 de julio de 2012. Es importante señalar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de resultados de la Sociedad ha sido de 1.815.902,75 euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 1.351.177,72 euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de resultados de 2012 de la Sociedad fue de 1.788.298,76 euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 1.410.351,38 euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas.

#### Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.023.274,46	-	34.023.274,46
Pólizas de crédito	4.563.319,52	-	4.563.319,52
Deudas por intereses	9.225.812,15	-	9.225.812,15
Deudas por swaps y otros (Nota 10.3)	2.197.015,85	-	2.197.015,85
	<b>50.009.421,98</b>	<b>-</b>	<b>50.009.421,98</b>

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

El detalle a 31 de diciembre de 2012 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	33.696.264,80	-	33.696.264,80
Pólizas de crédito	4.437.469,18	-	4.437.469,18
Deudas por intereses	8.325.478,75	-	8.325.478,75
Deudas por swaps y otros (Nota 10.3)	2.194.810,50	-	2.194.810,50
	<b>48.654.023,23</b>	<b>-</b>	<b>48.654.023,23</b>

**Préstamos**

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
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(***)	385.000,00	599.373,70
Entidad 11	Préstamo garantía mobiliaria (**)	2.500.000,00	2.933.300,94
	<b>Subtotal Sindicado</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>30.000.000,00</b>
	<b>Subtotal Otros Préstamos</b>	<b>3.700.376,65</b>	<b>4.023.274,46</b>
	<b>Total</b>	<b>33.700.376,65</b>	<b>34.023.274,46</b>

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
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(***)	385.000,00	499.701,74
Entidad 11	Préstamo garantía mobiliaria (**)	2.500.000,00	2.705.963,24
	<b>Subtotal Sindicado</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>30.000.000,00</b>
	<b>Subtotal Otros Préstamos</b>	<b>3.700.376,65</b>	<b>3.696.264,80</b>
	<b>Total</b>	<b>33.700.376,65</b>	<b>33.696.264,80</b>

(\*) 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. propiedad de Inversión en Activos Urbanos. S.L.

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

### **Préstamo Sindicado**

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2006 un préstamo sindicado de 30 millones de euros de nominal con vencimiento final 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 los que detallamos a continuación:

<b>Activo pignorado o hipotecado</b>	<b>Valor Neto Contable 2013</b>	<b>Valor Neto Contable 2012</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas</b>	-	-
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	-	-
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	-	-
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L.	-	-
<b>Inversiones inmobiliarias (Nota 7)</b>	<b>2.566.009,19</b>	<b>2.608.088,25</b>
Inmuebles en Consell de Cent	1.753.655,00	1.776.912,00
Inmueble en San Fructuoso	812.354,19	831.176,25
<b>TOTAL</b>	<b>2.566.009,19</b>	<b>2.608.088,25</b>

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:

<b>Activo hipotecado</b>	<b>Valor Neto Contable 2013</b>	<b>Valor Neto Contable 2012</b>
<b>Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.</b>	<b>6.097.000,00</b>	<b>6.765.000,00</b>
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.875.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	804.000,00	890.000,00

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2013	VNC 2012
Entidad 4	215.376,65	(**)	-	-
Entidad 5	600.000,00	Local San Fructuoso	812.354,19	831.176,25
Entidad 11	2.500.000,00	(***)	-	-
	<b>3.315.376,65</b>		<b>812.354,19</b>	<b>831.176,25</b>

(\*\*) 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, propiedad de Inversión en Activos Urbanos. S.L.

### Pólizas de Crédito

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 4.950.000,00 euros (4.950.000,00 en el ejercicio anterior), habiendo dispuesto de 4.563.319,52 euros (4.437.469,18 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 a cierre del ejercicio 2013:

	Vencimiento años						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Resto	
<b>Deudas financieras</b>	<b>50.009.421,98</b>	-	-	-	-	<b>19.964,28</b>	<b>50.029.386,26</b>
Con entidades de crédito	50.009.421,98	-	-	-	-	-	50.009.421,98
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.964,28	19.964,28
<b>Con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>12.940.972,29</b>	-	-	<b>144.916,32</b>	-	-	<b>13.085.888,61</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.337.136,25</b>	-	-	-	-	-	<b>3.337.136,25</b>
Empresas del grupo y asociadas	245.110,65	-	-	-	-	-	245.110,65
Acreeedores varios	2.390.098,62	-	-	-	-	-	2.390.098,62
Otros	701.926,98	-	-	-	-	-	701.926,98
<b>Total</b>	<b>66.287.530,52</b>	-	-	<b>144.916,32</b>	-	<b>19.964,28</b>	<b>66.452.411,12</b>

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

	Vencimiento años						Total
	2013	2014	2015	2016	2017	Resto	
<b>Deudas financieras</b>	<b>48.654.023,23</b>	-	-	-	-	<b>23.111,78</b>	<b>48.677.135,01</b>
Con entidades de crédito	48.654.023,23	-	-	-	-	-	48.654.023,23
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	23.111,78	23.111,78
<b>Con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>12.469.862,77</b>	-	-	-	<b>144.916,32</b>	-	<b>12.614.779,09</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.765.358,47</b>	-	-	-	-	-	<b>2.765.358,47</b>
Empresas del grupo y asociadas	245.661,41	-	-	-	-	-	245.661,41
Acreedores varios	1.807.270,53	-	-	-	-	-	1.807.270,53
Otros	712.426,53	-	-	-	-	-	712.426,53
<b>Total</b>	<b>63.889.244,47</b>	-	-	-	<b>144.916,32</b>	<b>23.111,78</b>	<b>64.057.272,57</b>

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 2013 es el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(121.618,22)
Intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas	(343.106,71)
Deudas con entidades financieras	(1.351.177,52)
<b>Total</b>	<b>(1.815.902,75)</b>

Su detalle en 2012 fue el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(109.650,31)
Intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas	(336.963,76)
Deudas con entidades financieras	(1.922.978,91)
<b>Total</b>	<b>(2.369.592,98)</b>

**c) Incumplimiento de obligaciones contractuales**

Tanto a cierre del ejercicio como a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, todas las deudas con entidades financieras se hayan impagadas. Como consecuencia de los incumplimientos en el plazo de pago (bien sea por devolución de capital o pago de intereses) se produce la exigibilidad inmediata de la deuda y, por ello, la Sociedad ha reclasificado al corto plazo la totalidad de la deuda pendiente a las citadas fechas.

**10.3) Derivados y otras deudas**

Con fecha 25 de mayo de 2010, la Sociedad recibió comunicación por parte de la entidad bancaria con la que la Sociedad tenía contratados unos derivados (considerados no eficaces), informándole sobre el vencimiento anticipado de las operaciones como consecuencia del impago de las liquidaciones periódicas. A este respecto, en fecha 8 de marzo de 2013, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, resolvió la impugnación a la lista de acreedores presentada por la Sociedad, reconociendo únicamente la obligación de pago sobre 2.014.160,97 euros. La cantidad restante, esto es 4.472.036,11 euros, fue reconocido en el ejercicio 2012 como un ingreso en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta resultados (ver nota 17).

La compañía tiene clasificados como deudas con entidades de crédito descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 182.854,88 euros.

**NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2011, DE 5 DE JULIO**

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera 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 a la fecha de cierre del balance es el siguiente:

	<b>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha cierre del balance</b>			
	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<b>Importe</b>	<b>%</b>	<b>Importe</b>	<b>%</b>
Dentro del plazo máximo legal (75 días)	40.135,86	100,00%	225.860,87	100,00%
Resto	0,00	00,00%	0,00	00,00%
Total pagos del ejercicio	40.135,86	100,00%	225.860,87	100,00%
PMPE (días) de pagos	0		0	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	1.420.991,67		1.415.377,71	

A 31 de diciembre de 2013, excepto por los saldos derivados del concurso de acreedores, no hay saldos pendientes de pago a proveedores que excedan del plazo legal de pago.

**NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES**

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores por parte de la Administración Concursal, tras la resolución de las impugnaciones. Las principales magnitudes recogidas en el informe, respecto de la Sociedad fueron las siguientes:

	<b>(miles de Euros)</b>
Inmovilizado Material	13
Inversiones Inmobiliarias	5.375
Inversiones Financieras	53
Inversiones Financieras Grupo	1.649
Existencias	-
Efectivo y otros equivalentes	3
<b>Masa Activa (1)</b>	<b>7.093</b>
Créditos con privilegio Especial	36.869
Créditos con privilegio General	1.117
Créditos ordinarios	47.407
Créditos subordinados	14.590
<b>Créditos Concuriales (2)</b>	<b>99.983</b>

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Pasivos contingentes	9.505
<b>Déficit patrimonial créditos concursales (1)-(2)</b>	<b>(92.890)</b>

Los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, no recogen las operaciones de venta de activos o cancelaciones de pasivos producidas desde el inicio del concurso. Estos textos se limitan, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, a actualizar los créditos existentes en el momento de la declaración del concurso (14 de marzo de 2012), que quedaron recogidos en los informes provisionales presentados ante el Juzgado en fecha 2 de agosto de 2012, con ocasión de las impugnaciones a dichos informes provisionales.

Los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso que tienen la consideración de créditos contra la masa, no han sido incluidos en el cuadro anterior.

### **NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<b>31/12/2012</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2013</b>
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	-	-	723.690.309,73
Deterioro	(723.656.710,12)	-	-	(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)
	<b>33.599,61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.599,61</b>

	<b>31/12/2011</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2012</b>
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	-	-	723.690.309,73
Deterioro	(723.656.710,12)	-	-	(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)
	<b>33.599,61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.599,61</b>

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 los ejercicios 2013 y 2012, no ha habido ninguna adquisición o venta de participaciones de otras sociedades del Grupo.

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

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 2013 y 2012 se muestra a continuación:

<b>A 31 de diciembre de 2013</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>% Part. Directa</b>	<b>% Part. Indirecta</b>	<b>Coste</b>	<b>Deterioros</b>	<b>Valor Neto a 31/12/2013</b>
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A, en liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A., en liquidación.	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., en liquidación.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L., en liquidación.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L., en liquidación.	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., en liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	-
About Golf, S.L., en liquidación.	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)	-
			<b>722.183.024,63</b>	<b>(722.150.927,52)</b>	<b>32.097,11</b>

<b>A 31 de diciembre de 2013</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>% Part. Directa</b>	<b>% Part. Indirecta</b>	<b>Coste</b>	<b>Deterioros</b>	<b>Valor Neto a 31/12/2013</b>
<b>Empresas Multigrupo:</b>					
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
			<b>1.507.285,10</b>	<b>(1.505.782,60)</b>	<b>1.502,50</b>
			<b>723.690.309,73</b>	<b>(723.656.710,12)</b>	<b>33.599,61</b>

<b>Empresas Asociadas:</b>					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			<b>1.803.036,31</b>	<b>(1.803.036,31)</b>	<b>-</b>
			<b>725.493.346,04</b>	<b>(725.459.746,43)</b>	<b>33.599,61</b>

<b>A 31 de diciembre de 2012</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>% Part. Directa</b>	<b>% Part. Indirecta</b>	<b>Coste</b>	<b>Deterioros</b>	<b>Valor Neto a 31/12/2012</b>
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Promociones Industriales y Financieras, S.A, en liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A., en liquidación.	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., en liquidación.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L., en liquidación.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L., en	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., en liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	-
About Golf, S.L., en liquidación.	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)	-
			<b>722.183.024,63</b>	<b>(722.150.927,52)</b>	<b>32.097,11</b>

**A 31 de diciembre de 2012**

<b>Sociedad</b>	<b>% Part. Directa</b>	<b>% Part. Indirecta</b>	<b>Coste</b>	<b>Deterioros</b>	<b>Valor Neto a 31/12/2012</b>
<b>Empresas Multigrupo:</b>					
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
			<b>1.507.285,10</b>	<b>(1.505.782,60)</b>	<b>1.502,50</b>
			<b>723.690.309,73</b>	<b>(723.656.710,12)</b>	<b>33.599,61</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			<b>1.803.036,31</b>	<b>(1803.036,31)</b>	<b>-</b>
			<b>725.493.346,04</b>	<b>(725.459.746,43)</b>	<b>33.599,61</b>

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 2013 y 2012 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 que 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 o solicitar su liquidación.

En las sociedades participadas que se encuentran en liquidación, a pesar de ostentar un porcentaje significativo, la Sociedad no puede ejercer el control ni directa ni indirectamente dado que la administración de dichas sociedades recae en terceras personas (administradores concursales)

## **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 estimó 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 llevó 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 culminó 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 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 de 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 cuyos valores 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, en la medida en 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 sí el legal desde el 1 de agosto de 2008.

No se han producido ampliaciones de capital a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012, sin embargo, durante los ejercicios 2010 y 2011, tal y como ha sido expuesto, se realizaron ampliaciones de capital con el siguiente detalle:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Con fecha 22 de diciembre de 2010 se emitieron 1.125.664 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 505.423,13 euros.
5. 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.
6. 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.
7. 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 523.506,00 euros.
8. 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.

Estas ampliaciones se enmarcan dentro del contrato de línea de capital suscrito el 16 de abril de 2010 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited 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. 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, no sólo ninguna de las Partes ha denunciado la resolución del mismo sino que, además, la dirección de GEM transmitió a la Sociedad su intención de, superada la situación concursal, continuar suscribiendo ampliaciones de capital. En este entorno, se prevé suscribir en los próximos días una novación del mencionado contrato con el

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

objetivo de (i) adaptarlo a las circunstancias actuales de tal forma que sea posible continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

A 31 de diciembre de 2013, 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, no habiendo, por tanto sufrido modificación respecto al ejercicio 2012. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Están admitidas a cotización oficial, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona, la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad.

En el ejercicio 2011, el grupo de accionistas de referencia (Grupo Familiar Bartibas) detentaba, directa o indirectamente a través de sus propietarios, 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. En el ejercicio 2012, el porcentaje en el accionariado del Grupo Familiar Bartibas disminuyó en un 21,03%, como consecuencia del acuerdo transaccional suscrito con Riberalia Servicios Generales, S.L.U.

### **15.2) Reservas**

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas voluntarias	15.284.540,68	15.284.540,68
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
<b>Total</b>	<b>20.496.748,58</b>	<b>20.496.748,58</b>

#### **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 2013 y 2012, 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.

#### **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., en liquidación, 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, 2010 y 2011 netos del beneficio obtenido en el ejercicio 2012 que se aplicó a compensar las citadas pérdidas.

**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.

**15.5) Situación patrimonial de la Sociedad**

Al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio de Nyesa Valores Corporación, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias (cuya vigencia fue ampliada por el Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero, para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y, recientemente, por el Real Decreto 4/2014, para los ejercicios cerrados en 2014), a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. La Disposición final Tercera del Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero, renueva para el ejercicio social que se cierre el 31 de diciembre de 2013, los efectos del Real Decreto Ley 10/2008. En consecuencia, en la medida en que la mayoría de los deterioros de cartera de inversiones de Nyesa Valores Corporación, S.A. provienen de activos inmobiliarios, entendemos que tales pérdidas no resultan computables a estos efectos

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Patrimonio neto de las cuentas anuales de la Sociedad al 31/12/2013 a efectos de reducción y disolución</b>	<b>(74.250)</b>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan excepcionalmente este ejercicio:</i>	
<i>después de impuestos por inmovilizado material</i>	0
<i>después de impuestos por inversiones inmobiliarias</i>	0
<i>después de impuestos por existencias</i>	0
<i>después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	348.370
<b>para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>274.120</b>
<b>50% del Capital Social</b>	<b>97.398</b>

A 31 de diciembre de 2013, teniendo en cuenta la interpretación indicada en el párrafo anterior, la Sociedad no se encuentra en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la LSC.

**NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
<b>No corriente:</b>				
Activos por impuestos diferidos	-	-	9.455,60	-
	-	-	<b>9.455,60</b>	-
<b>Corriente:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	16.801,84	51.338,99	16.801,84	1.138,48
Otras deudas con Otros Org Públicos	-	201.394,81	-	177.690,80
Devolución de Impuestos	12.273,55	-	10.382,80	-
Ret. y pagos a cta del I. Sociedades	-	-	3.609,47	-
Retenciones por IRPF	-	403.388,88	-	409.670,80
Organismos de la Seguridad Social	-	51.913,30	-	51.788,95
	<b>29.075,39</b>	<b>708.035,98</b>	<b>30.794,11</b>	<b>640.289,03</b>

**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, pudieran ser 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 Sociedades del ejercicio 2013 es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	7.261.456,63	-
Diferencias permanentes (*)	(8.698.625,26)	-
Diferencias temporales (**)	2.039.175,87	-
<b>Base imponible</b>	<b>602.007,24</b>	<b>-</b>

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 fue la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	4.031.318,74	-
Diferencias permanentes (*)	138.219,87	-
Diferencias temporales (**)	344.891,44	-
<b>Base imponible</b>	<b>4.514.430,05</b>	<b>-</b>

(\*) Las diferencias permanentes corresponden principalmente a los deterioros y reversiones de deterioros cartera, así como a las provisiones y excesos de provisiones para responsabilidades no deducibles fiscalmente conforme a legislación vigente.

(\*\*) Las diferencias temporales corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros

**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	Bases imponibles generadas	Compensación Bases Imponibles 2012	Bases imponibles pendientes de compensar
2.007	2.025	10.051.092,95	(4.514.430,05)	5.536.662,90
2.008	2.026	5.615.380,00		5.615.380,00
2.009	2.027	12.838.616,18		12.838.616,18
2.010	2.028	18.691.619,22		18.691.619,22
2.011	2.029	204.479.283,88		204.479.283,88
		<b>251.675.992,70</b>	<b>(4.514.430,05)</b>	<b>247.161.562,20</b>

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	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
		<b>2.492.316,55</b>

**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. Derivado de las mismas se presentaron declaraciones complementarias extemporáneas, y se procedió al registro de una provisión, por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas. En cuanto a la comprobación, las actuaciones inspectoras han sido interrumpidas, y el expediente remitido al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada.

**NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS**

**a) Cargas Sociales**

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

	2013	2012
Seguridad Social a cargo de la empresa	(25.939,98)	(29.404,53)
<b>Cargas sociales</b>	<b>(25.939,98)</b>	<b>(29.404,53)</b>

**b) Otros resultados**

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “Otros resultados” y “Excesos de provisiones”, es el siguiente:

	2013	2012
<b>Ingresos:</b>		
Regularización saldos	167.577,29	172.862,97
Exceso provisión contingencias fiscales	365.417,00	-
Exceso provisión condonación	100.000,00	2.264.126,86
Regularización deuda swap sentencia judicial	-	4.472.036,11
Reversión provisiones Cías Grupo	9.185.527,02	1.322.062,27
<b>Total ingresos</b>	<b>9.818.521,31</b>	<b>8.231.088,21</b>
<b>Gastos:</b>		
Sanciones varias	(2.226,52)	(28.331,31)
Provisión resp. avales cías grupo	-	(898.393,66)
Otros	(19.950,21)	(86.943,09)
<b>Total gastos</b>	<b>(22.176,73)</b>	<b>(1.013.668,06)</b>
<b>Resultados</b>	<b>9.796.344,58</b>	<b>7.217.420,15</b>

**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:

	2013	2012
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	(96.340,36)	(91.147,00)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	256.949,23	82.267,57
Pérdidas por créditos comerciales incobrables (Nota 9)	(256.949,23)	-
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 9)	(9.574,53)	(8.610,38)
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 9)	16.650,06	-
<b>Total</b>	<b>(89.264,83)</b>	<b>(17.489,81)</b>

**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 31/12/2012	Aplicaciones	Cancelaciones	Dotaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2013
<b>Corto plazo:</b>						
Otras responsabilidades	20.056.575,12	-	(9.550.944,02)	-	-	10.505.631,10
	<b>20.056.575,12</b>	<b>-</b>	<b>(9.550.944,02)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.505.631,10</b>

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio 2012 fue el siguiente:

<b>Tipo de provisión</b>	<b>Saldo a 01/01/2012</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>Cancelaciones</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldo a 31/12/2012</b>
<b>Largo plazo:</b>						
Otras responsabilidades	1.763.468,52	-	-	-	(1.763.468,52)	-
	<b>1.763.468,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.763.468,52)</b>	<b>-</b>
<b>Corto plazo:</b>						
Otras responsabilidades	18.840.819,75	-	(1.446.106,81)	898.393,66	1.763.468,52	20.056.575,12
	<b>18.840.819,75</b>	<b>-</b>	<b>(1.446.106,81)</b>	<b>898.393,66</b>	<b>1.763.468,52</b>	<b>20.056.575,12</b>

Durante el ejercicio 2013, se han registrado los excesos de provisiones para posibles responsabilidades derivadas de los afianzamientos a empresas del Grupo ante entidades financieras, en virtud de los acuerdos alcanzados y homologados judicialmente (Nota 20) con dichas entidades, por importe de 9.185.527,02 euros, así como el exceso de provisión para posibles contingencias fiscales por 365.517,00 euros. Por lo tanto, a cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene provisionados 895.046,13 euros por litigios, 1.405.795,00 euros para posibles contingencias fiscales y, 8.204.789,93 euros para riesgos derivados de afianzamientos ante terceros a sociedades del Grupo.

Durante el ejercicio 2012 se registró una provisión para posibles contingencias en el pasivo corriente por importe de 898 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 concedió por las mismas. Por otro lado, se canceló un exceso de provisiones por importe de 1.322 miles de euros con respecto a posibles responsabilidades derivadas de los afianzamientos a empresas del Grupo ante entidades financieras y 124 miles con respecto a provisiones relacionadas con acreedores comerciales de la sociedad; además del traspaso de provisiones del largo plazo al pasivo corriente, que cubrían 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.

## **18.2. Contingencias**

### **18.2.1. Pasivos contingentes**

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2013 han sido los siguientes:

<b>Afianzado</b>	<b>Concepto</b>	<b>Dispuesto</b>
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
		<b>216.190,14</b>

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2012 fueron los siguientes:

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

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

<b>Entidad avalada</b>	<b>Concepto</b>	<b>Dispuesto</b>
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo (3)	6.923.058,43
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo (3)	20.658.078,73
Residencial Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo (3)	1.426.078,73
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	353.372,89
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	574.424,12
Nyesa Costa, S.L.U (2)	Préstamo	8.314.794,88
About Golf, S.L. (1)	Préstamo	139.732,89
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
<b>Total</b>		<b>38.583.230,07</b>

(1) Importes provisionados en ejercicios anteriores.

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

(3) Los importes revertidos en 2013 en virtud de acuerdos (Nota 20)

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

<b>Entidad avalada</b>	<b>Concepto</b>	<b>Dispuesto</b>
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo	6.923.058,43
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (2)	Préstamo	20.658.078,73
Residencial Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo	1.426.078,73
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	353.372,89
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	574.424,12
Nyesa Costa, S.L.U (2)	Préstamo	8.314.794,88
About Golf, S.L. (1)	Préstamo	139.732,89
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
<b>Total</b>		<b>38.583.230,07</b>

(1) Importes provisionados.

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

Por otro lado, la Sociedad mantiene un pasivo contingente por un litigio de cuantía indeterminada, 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 posible que en sede judicial se dictamine una resolución contraria a los intereses de la misma.

### **18.2.2. Activos contingentes**

Ni a 31 de diciembre de 2013 ni a 31 de diciembre de 2012 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:

- En fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio, y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación de hecho relevante número 196594. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado que fue publicada mediante hecho relevante número 189951. Posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio, tal y como fue comunicado

a los mercados mediante la publicación del hecho relevante número 200590. En fecha 25 de febrero se ha recibido Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L. y Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A., tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación de hecho relevante.

- En fecha 10 de enero de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 198546, el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.
- En Autos del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Zaragoza, de fecha 28 de febrero y 3 de marzo de 2014, se ha autorizado la venta directa a dos entidades financieras oferentes para la adquisición y dación en pago de activos hipotecados, con una importante reducción de la deuda del Grupo. Consecuencia de la re-estimación de las provisiones para responsabilidades derivadas de los afianzamientos a otras compañías del Grupo ante las citadas entidades financieras, la Sociedad ha procedido a registrar un exceso de provisión de 9.185.527,02 euros.
- En fecha 21 de marzo de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 202343 el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.

## **NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

### **21.1) Identificación partes vinculadas**

**A 31 de diciembre de 2013 y 2012 las partes vinculadas de la sociedad son:**

<b>Sociedad</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Vinculación</b>
About Golf, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Constructora Inbesòs, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
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. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nalcar 2002, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Gestión, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
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. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
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. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Raurich Condal, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Residencial Vilalba Golf S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Villalba Golf, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Inbesos Ocio, S.L.
Promociones Industriales y Financieras, S.A. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
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.
Nyesa Global, S.A	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Inpa XXI, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Genérica, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 90,26% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Nyesa Costa Rica, S.A..	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 90,26% a través de Nyesa Genérica, S.L.
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 2013 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2013	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	<b>100.195,96</b>	-	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>	-	<b>100.000,00</b>	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	397.708,13	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	(297.708,13)	-	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>	-	<b>195,96</b>	-	-
Créditos	4.361,58	23.788.422,25	624.369,48	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(4.361,58)	(23.788.226,29)	(624.369,48)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>(144.916,32)</b>	-	-
<b>Deudas a largo plazo:</b>	-	<b>(144.916,32)</b>	-	-
Créditos	-	(144.916,32)	-	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(462.272,73)</b>	<b>(11.451.105,06)</b>	-	<b>(1.272.705,15)</b>
<b>Deudas a corto plazo:</b>	<b>(442.272,73)</b>	<b>(11.225.994,41)</b>	-	<b>(1.272.705,15)</b>
Créditos	(399.416,20)	(8.910.299,59)	-	(286.948,19)
Intereses devengados y no pagados	(42.856,53)	(2.315.694,82)	-	(979.750,96)
Cuenta Corriente	-	-	-	(6.006,00)
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	<b>(20.000,00)</b>	<b>(225.110,65)</b>	-	-
Proveedores a corto plazo	(20.000,00)	(225.110,65)	-	-

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2012 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	<b>195,96</b>	-	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	554.657,36	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	(554.657,36)	-	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>	-	<b>195,96</b>	-	-
Créditos	4.361,58	23.692.081,89	624.369,48	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(4.361,58)	(23.691.885,93)	(624.369,48)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>(144.916,32)</b>	-	-
<b>Deudas a largo plazo:</b>	-	<b>(144.916,32)</b>	-	-
Créditos	-	(144.916,32)	-	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(456.085,77)</b>	<b>(11.264.476,83)</b>	-	<b>(923.592,44)</b>
<b>Deudas a corto plazo:</b>	<b>(436.085,77)</b>	<b>(11.038.815,38)</b>	-	<b>(923.592,44)</b>
Créditos	(399.416,20)	(8.903.915,10)	-	(286.948,19)
Intereses devengados y no pagados	(36.669,57)	(2.134.900,28)	-	(636.644,25)
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	<b>(20.000,00)</b>	<b>(225.661,45)</b>	-	-

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

Proveedores a corto plazo	(20.000,00)	(225.661,45)	-	-
---------------------------	-------------	--------------	---	---

Durante el ejercicio 2013 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas, salvo por los intereses devengados de los contratos financieros de acuerdo a como se ha explicado en la Nota 10.1.

La totalidad de las deudas a cobrar y a pagar a largo plazo con partes vinculadas que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2013, tienen vencimiento el 31 de diciembre de 2013.

### **21.3) Transacciones entre partes vinculadas**

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2013 se detallan a continuación:

<b>Transacciones con partes vinculadas en 2013</b>	<b>Empresas del grupo</b>
Prestación de servicios	220.000,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	96.340,37
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	464.725,03

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2012 se detallan a continuación:

<b>Transacciones con partes vinculadas en 2012</b>	<b>Empresas del grupo</b>
Prestación de servicios	1.350,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	76.449,91
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	446.613,47

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 los ejercicios 2013 y 2012.

A este respecto, destacar el devengo de intereses al tipo fijo del 2,25% a favor los accionistas de referencia, en retribución por las garantías prestadas ante terceros (fundamentalmente ante entidades financieras), de acuerdo con el contrato suscrito en fecha 1 de enero de 2011, cuyo importe principal durante los ejercicios 2013 y 2012 ascendió a 13.485 miles de euros en ambos ejercicios. El impacto en la cuenta de resultados de la sociedad por el concepto de afianzamiento ante terceros durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 343.106,71 y 336.963,76 euros respectivamente.

Si bien, como se ha indicado anteriormente, no se ha realizado ninguna operación relevante entre la Sociedad y alguno de sus accionistas significativos, si cabe destacar que una de sus filiales (Nyesa Servicios Generales, S.L.U.) si realizó un acuerdo transaccional por el que adquirió un 40,25% adicional de las participaciones de otra filial (Nyesa Genérica, S.L.) con Riberalia Servicios Generales, S.L. La información relativa a esta operación, se detalla en las cuentas consolidadas del Grupo.

### **21.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección**

Los importes devengados por el Consejo de Administración durante los ejercicios 2013 y 2012, se detallan a continuación:

Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

	2013	2012
<b>Dietas del Consejo de Administración</b>	-	-
<b>Sueldo y otras remuneraciones</b>	259.999,92	297.416,41
<b>Total</b>	<b>259.999,92</b>	<b>297.416,41</b>

La totalidad de los integrantes del Consejo de Administración ha renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2013, al igual que lo hicieron en los ejercicios 2011 y 2012.

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2013 corresponden a las retribuciones devengadas por los dos consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad.

Los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2013 y 2012, se detallan a continuación, en euros:

	2013	2012
<b>Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración</b>	259.999,92	297.416,41
<b>Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración</b>	-	74.948,72
<b>Total</b>	<b>259.999,92</b>	<b>372.365,13</b>

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad tiene pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 701.926,53 y 712.426,53 euros, respectivamente.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 2 anualidades para el caso de su cese en determinados supuestos de cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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:

## Cuentas Anuales de Nyesa Valores Corporación, S.A. Ejercicio 2013

<b>Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)</b>	<b>Cargo</b>
NYESA GESTION S.L.U.	Apoderado
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Apoderado
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	Consejero
VILADECAVALLS PARK C.IND.LOG. Y CIAL, S.A.	Representante del Administrador (**)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Representante del Administrador (**)
NYESA GENÉRICA, S.L.	Apoderado
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	Apoderado
AQUA DORATA INDUSTRIAL, SRL	Apoderado
LENGUA PERSA CLASICA, SRL	Apoderado
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Apoderado
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.	Apoderado
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (*)

(\*)NYESA VALORES CORPORACION, S.A.  
(\*\*)NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

### **D. Juan Manuel Vallejo Montero**

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

<b>Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)</b>	<b>Cargo</b>
NYESA GESTION, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Representante del Administrador (NYESA GESTION, S.L.U.)
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	Consejero
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (*)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U.	Representante del Administrador (*)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Representante del Administrador (*)

(\*)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 2013 y 2012, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2013	2012
Consejeros	2	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2	2	-	2
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco miembros, todos ellos varones.

Los honorarios de auditoría por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, han ascendido a 22.000,00 euros (24.000,00 euros en 2012). Los honorarios por la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad han ascendido a 33.000,00 euros (31.000,00 euros en 2012). Asimismo, no se han recibido honorarios por servicios de verificación a otras sociedades del grupo.

Asimismo, los auditores de la Sociedad no han prestado en los ejercicios 2013 y 2012 otros servicios.

**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 2013**

## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

La economía española está atravesando una difícil coyuntura como consecuencia de la prolongación y del recrudecimiento de la crisis de la deuda soberana en la zona del euro. En este contexto, el sector financiero español, se vio obligado, por un lado, a trasladar progresivamente sus mayores costes de captación de fondos y, por otro, a ser más estricto en las condiciones de concesión del crédito bancario, para cumplir con las mayores necesidades de capital y provisiones impuestas a las entidades en las diversas fases del proceso de reestructuración financiera. Traduciéndose todo ello en el endurecimiento de las condiciones y en el encarecimiento del acceso a la financiación de empresas y particulares.

En este marco de elevadas tensiones en los mercados financieros y debilidad de la situación económica, resulta imprescindible completar la recapitalización y la reestructuración del sistema financiero para que este sector pueda desarrollar adecuadamente su papel de intermediador en la canalización de recursos hacia otros agentes cuando se recupere la demanda de financiación.

Con este objetivo ha sido necesario adoptar medidas en los ámbitos tanto nacional como europeo que se han traducido en la intervención o adquisición de entidades por el FROB, la salida a Bolsa de cajas de ahorro, agrupación de entidades, importantes planes de aumento de capital de las entidades, drásticas reducciones de personal y entidades y la obligatoriedad de traspasar los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas a una sociedad de capital.

Por otro lado, la economía española está inmersa en una profunda fase de ajuste, que ha provocado un incremento significativo de la destrucción de empresas y un profundo deterioro del mercado de trabajo que ha obligado la adopción de urgentes reformas que incluyó un amplio conjunto de modificaciones dirigidas a facilitar la adaptación de las condiciones laborales ante eventuales dificultades de la empresa con el objetivo de favorecer la creación de empleo.

A corto plazo, las perspectivas están todavía condicionadas por la necesidad de corregir los desequilibrios pendientes y de enderezar las fragilidades que han emergido durante la crisis, lo que obliga a completar los ajustes y limita las posibilidades de crecimiento.

#### **2. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO**

La grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, como consecuencia de la precitada situación económica, motivó en fecha 29 de septiembre de 2011, la comunicación de 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 14 de las sociedades de su grupo societario.

La posterior imposibilidad de cerrar la renegociación de la deuda del Grupo que pretendía levantar la situación de insolvencia, como consecuencia de la prolongación de la crisis financiera, provocó en fecha 1 de febrero de 2012 que el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentara en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de 14 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. La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario.

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores por parte de la Administración Concursal, tras la resolución de las impugnaciones (Nota 12).

En fecha 10 de enero de 2014, el Juzgado Mercantil número 1 de Zaragoza, acordó abrir la fase de liquidación del concurso de la sociedad Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. (Nota 20).

En fecha 21 de marzo de 2014, el Juzgado Mercantil número 1 de Zaragoza, acordó abrir la fase de liquidación del concurso de la sociedad Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. (Nota 20).

Como consecuencia de la apertura de las fases de liquidación quedaron suspendidas facultades de administración y disposición de su patrimonio a los administradores de todas las sociedades liquidadas, que fueron sustituidos por la administración concursal.

En la actualidad la Dirección del Grupo 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 pretende ser el fundamento de un Convenio cuya aprobación supondría la superación de la actual situación de insolvencia del Grupo. Está previsto que los acreedores se adhieran y apoye el convenio que la Dirección presentará antes del 11 de abril de 2014, lo que supondría el levantamiento del concurso de acreedores.

La Sociedad no posee autocartera, salvo las que posee una sociedad del Grupo y mencionadas en la Nota 15 de la Memoria, 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 los ejercicios 2013 y 2012, no existen instrumentos de cobertura, ya que fueron cancelados en ejercicios anteriores.

### **4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2014**

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.

### **6. INFORMACIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 116 bis DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión de Nyesa Valores Corporación, S.A. del ejercicio 2013.

### **7. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión de Nyesa Valores Corporación, S.A. del ejercicio 2013, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la Sociedad ([www.nyesavalorescorporacion.com](http://www.nyesavalorescorporacion.com)).

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 56 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, 27 de marzo de 2014  
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 2013**

**SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2013, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Titular</b>	<b>Auditada</b>	<b>% de participación</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado Ejercicio 2013</b>	<b>Resultado Explotación Ejercicio 2013</b>	<b>Patrimonio Neto Individual</b>
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	19.107	(158.183)	(8.341)	(1.318)	(147.418)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	27.696	(93.282)	(13.668)	(9.270)	(79.254)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.453)	(25)	(25)	(21.618)
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(2)(A)	No	60,00%	1.899	(8.477)	(110)	(91)	(6.688)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(7.643)	(25)	(25)	(4.968)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U.	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.558)	8	8	(3.250)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(281)	(2)	(2)	(41)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	No	100,00%	7.555	(242.582)	14.156	23.526	(220.871)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	1.000	(198.646)	12.923	11.925	(184.723)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	100	(30.799)	(1.375)	502	(32.074)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	203	(30.354)	(135)	(68)	(30.286)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	3	(41.707)	(11.958)	(4.970)	(53.662)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)(A)	No	100,00%	3	(6.063)	(71)	(71)	(6.131)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	100,00%	503	(37.312)	(922)	469	(37.731)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	3	(909)	26	26	(880)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	-	-	(3)
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	(623)	(1)	1	(621)
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
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(3)(4)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	92,25%	3	(1.480)	(1.314)	(3)	(2.791)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	1	(12.871)	(1.834)	(231)	(14.704)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	1	-	-	-	1
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	1	-	-	-	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	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.  
(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

**SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2013, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	35	(10)	7	28
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	1.683	(1.691)	1	-	(7)
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	PriceWaterhouse Coopers	50,00%	115	(35)	(3.568)	(1.915)	(3.488)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	12	144	-	-	156
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	41,733%	17.850	(44.392)	(1.240)	(67)	(27.782)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	48,996%	386	(9.633)	(290)	(14)	(9.537)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	-	-	59
NYESA GLOBAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	-	-	(329)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	505	-	-	3.512
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	44	-	-	47

(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 31-12-13, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	-	-	-	3.636

\* Datos a 31/10/2013

**SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO a 31-12-2013, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	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 31-12-2013, 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	1.874

(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 I: Sociedades del Grupo, Multigrupo  
y Asociadas a 31 de diciembre de 2012**

**SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2012, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2012	Resultado Explotación Ejercicio 2012	Patrimonio Neto Individual
NYSESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	19.107	(157.010)	(1.174)	4.673	(139.078)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	27.696	(74.202)	(19.080)	(8.455)	(65.586)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.429)	(25)	(25)	(21.594)
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(2)(A)	No	60,00%	1.899	(8.017)	(460)	(87)	(6.578)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(7.630)	(13)	(8)	(4.943)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U.	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.549)	(8)	(9)	(3.258)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(288)	(10)	(10)	(56)
NYSESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	No	100,00%	7.555	(216.834)	(18.610)	(485)	(227.890)
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	1.000	(194.783)	(3.864)	(862)	(197.646)
NYSESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	100	(25.522)	(5.276)	(1.476)	(30.699)
NYSESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	203	(29.778)	(575)	(49)	(30.151)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(25.815)	(15.892)	(9.160)	(41.704)
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)(A)	No	100,00%	3	(5.737)	(326)	(302)	(6.060)
NYSESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	100,00%	503	(34.761)	(2.551)	(43)	(36.809)
NYSESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	3	(489)	(421)	(4)	(906)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(5)	(1)	(1)	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%					Información no disponible, si bien sociedad inactiva
NYSESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(617)	(6)	(1)	(620)
NYSESA 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) Nvesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nvesa Gestión, S.L. (4) Nvesa Servicios Generales, S.L. (5) Nvesa Genérica, S.L.(6) Inbesòs Ocio, S.L.

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

(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

**SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2012, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2012	Resultado Explotación 2012	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	45	1	1	49
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	1.683	(651)	(1.040)	(511)	(8)
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	PriceWaterhouse Coopers	50,00%	4.126	(855)	(4.280)	(2.271)	(1.009)
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	3	(875)	(606)	4	(1.478)
NYESA COSTA RICA, S.A	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	(11.832)	(740)	(511)	(12.571)
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	50,00%	1	-	-	-	1
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	12	144	-	-	156
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	41,733%	17.850	(12.537)	(31.828)	(30.586)	(26.515)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	48,996%	386	(787)	(8.844)	(8.423)	(9.245)
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(4)	No	74,96%			Información no disponible.		
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	-	-	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(225)	(363)	(2)	(328)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	507	(1)	(1)	3.513
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	90	9	9	102
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 2012	Resultado Explotación 2012	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 31-12-2012, CIFRAS EN MILES DE EUROS**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2012	Resultado Explotación Ejercicio 2012	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 31-12-2012, 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. y  
Sociedades Dependientes.**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2013  
junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales Consolidadas

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2013 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013:**

Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012  
Estados del resultado global consolidados correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012  
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados correspondientes a los ejercicios 2013  
y 2012  
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012  
Memoria consolidada del ejercicio 2013

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013**

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

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**



Tel: +34 976 48 20 09  
Fax: +34 976 48 20 13  
www.bdo.es

Avda. de María Zambrano, 31  
Edificio WTCZ Torre Oeste, 10º A  
50018 Zaragoza  
España

## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas 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 2013, 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 del ejercicio 2013 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 2013, 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 las Notas 1 y 2 de la memoria adjunta, en las que se destaca 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. 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 380.702 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo atribuible a la Sociedad dominante en 325.057 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 330.021 miles de euros y deudas por 235.579 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 (hoy 5 bis) 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 7 de noviembre de 2013, la administración concursal presentó los textos definitivos del inventario y de la lista de acreedores; a la fecha de este informe se ha decidido la apertura de sendos procesos de liquidación de 10 sociedades, mientras 4 entidades, incluida la Sociedad Dominante, se encuentran preparando las correspondientes propuestas de convenio, teniendo como límite para su presentación el 11 de abril de 2014. 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 con que figuran en el balance y en la memoria adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, tal y como se indica en la Nota 2 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. Por otra parte, se han emitido por los administradores concursales informes de calificación de las sociedades que se encuentran en proceso de liquidación proponiendo, en algunos de ellos, su calificación como culpable e identificando como responsables de los déficits patrimoniales causados, entre otros, a dos sociedades del grupo por su condición de administrador; a la fecha de este informe el Juez de los concursos no se ha pronunciado sobre dicha propuesta de calificación. 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 significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el estado de situación financiera adjunto, ya 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 y 31 de la memoria adjunta, en la que se detalla que una sociedad del Grupo ha tenido conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 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 de la sociedad del Grupo y sus administradores han manifestado su disconformidad con esta reclamación encontrándose en trámite los correspondientes recursos judiciales que se encuentran pendientes de resolución y cuyo resultado final no nos es posible anticipar actualmente.
  
7. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2 y 3 de la memoria adjunta en las que se explica que, como consecuencia del inicio del proceso de liquidación de diferentes sociedades del Grupo, lo que implica la pérdida del control sobre ellas, éstas han sido excluidas del perímetro de consolidación, circunstancia que debe ser tenida en consideración a la hora de analizar la comparabilidad de las cuentas anuales consolidadas de 2013 con respecto al ejercicio anterior.

8. El Informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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, 8 de abril de 2014



Miembro ejerciente:  
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 08/14/00712  
SELLO CORPORATIVO. 96,00 EUR

.....  
Informa según la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 4 de julio.  
.....

**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 2013**

# 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.- MAGNITUDES CONCURSALES

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**



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (I) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(cifras en euros)

<b>ACTIVO</b>	<u>nota</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
I. Inmovilizado material	5	28.170.239	34.932.168
II. Inversiones inmobiliarias	6	34.340.000	35.509.000
IV. Otros activos intangibles	4	1.898.191	1.937.019
V. Activos financieros no corrientes	7	166.755	171.897
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.2	0	0
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	749.848	2.751.311
IX. Otros activos no corrientes	26.1	0	0
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>65.325.033</b>	<b>75.301.395</b>
II, Existencias	9	117.320.694	150.531.985
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	732.386	419.758
III. Otros activos financieros corrientes	7	3.146.839	21.054.434
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	282.385	236.904
V. Otros activos corrientes	10	871.604	1.545.175
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	2.697.515	2.619.110
<b>Subtotal activos corrientes</b>		<b>125.051.424</b>	<b>176.407.366</b>
VIII. Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	0	0
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>125.051.424</b>	<b>176.407.366</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>190.376.456</b>	<b>251.708.760</b>

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (II) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(cifras en euros)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>nota</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
I. Capital	11.1	194.795.466	194.795.466
II. Prima de Emisión	11.2	499.427.185	499.427.185
III. Reservas	11.3	(638.577.971)	(638.577.971)
IV. Ganancias acumuladas	11.4	(380.701.682)	(359.949.865)
1. De ejercicios anteriores		(368.728.833)	(288.056.012)
2. Del ejercicio		(11.972.849)	(71.893.853)
V. Menos: Valores propios	11.5	0	0
VII. Otros ajustes por valoración	11.6	0	0
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>(325.057.002)</b>	<b>(304.305.184)</b>
X. Intereses minoritarios	11.7	(1.705.283)	0
<b>C) TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(326.762.285)</b>	<b>(304.305.184)</b>
I. Derivados Pasivos		0	0
II. Deudas con entidades de crédito	13	58.438.701	13.823.325
III. Otros pasivos financieros	7	2.878.245	1.665.799
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	749.848	2.751.311
V. Provisiones	12	(0)	2.463.879
VI. Otros pasivos no corrientes		0	0
<b>D) PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>62.066.794</b>	<b>20.704.314</b>
I. Derivados Pasivos	13	0	0
III. Deudas con entidades de crédito	13	258.394.702	363.084.508
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	27.435.077	25.960.155
V. Otros pasivos financieros	7	92.376.520	84.835.758
VII. Provisiones	12	62.765.799	49.324.453
VIII. Otros pasivos corrientes	15	14.099.850	12.104.756
<b>Subtotal pasivos corrientes</b>		<b>455.071.948</b>	<b>535.309.630</b>
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		0	0
<b>E) PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>455.071.948</b>	<b>535.309.630</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)</b>		<b>190.376.456</b>	<b>251.708.760</b>

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.



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL AL CIERRE DE 2013 Y 2012**  
**A) CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012**

(cifras en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
+ Importe neto de la cifra de negocio	17	13.219.180	7.369.337
+/- Otros ingresos de la explotación	17	545.569	390.161
<b>INGRESOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>13.764.750</b>	<b>7.759.498</b>
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	16	(10.048.253)	(4.958.587)
- Aprovisionamientos	19	(757.740)	(34.004.262)
- Gastos de personal	20	(1.877.638)	(1.909.728)
+/- Otros gastos de explotación	22	18.820.568	(5.188.342)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(1.022.456)	(1.032.346)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	(5.800.953)	(4.435.638)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16	(1.169.000)	(4.758.000)
+/- Otros resultados	16	1.590.869	13.991.839
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACION</b>		<b>(264.603)</b>	<b>(42.295.064)</b>
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13.500.147</b>	<b>(34.535.567)</b>
+ Ingresos financieros	25	2.021.598	488.784
- Gastos financieros	25	(27.984.422)	(38.005.670)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	24	0	0
+/- Diferencias de cambio	24	(1.527.544)	(19.354)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24	2.077.332	380.030
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(25.413.036)</b>	<b>(37.156.210)</b>
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	0	0
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(11.912.890)</b>	<b>(71.691.777)</b>
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	(85.525)	(202.076)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(11.998.415)</b>	<b>(71.893.853)</b>
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		0	0
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(11.998.415)</b>	<b>(71.893.853)</b>
+/- Intereses minoritarios	11.7	(25.565)	0
<b>= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE</b>		<b>(11.972.849)</b>	<b>(71.893.853)</b>

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.



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL AL CIERRE DE 2013 Y 2012**  
**B) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**

	NOTAS	2013	2012
<b>A RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>		(11.998.415)	(71.893.853)
<b>B INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles			
2. Por valoración de instrumentos financieros			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
3. Por coberturas de flujos de efectivos			
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			
<b>C TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:</b>			(338.468)
1. Por valoración de instrumentos financieros:			(488.127)
a) Activos financieros disponibles para la venta			(488.127)
b) Otros ingresos/(gastos)			
2. Por coberturas de flujos de efectivo			
3. Diferencias de conversión			
4. Entidades valoradas por el método de la participación			
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio			
6. Efecto impositivo			149.660
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		(11.998.415)	(72.232.321)
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(11.972.849)	(72.232.321)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(25.565)	

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.



NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(cifras en euros)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							
	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)	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>194.795.466</b>	<b>(139.150.786)</b>	<b>(87.604)</b>	<b>(281.626.183)</b>	<b>0</b>	<b>338.468</b>	<b>(1.755.893)</b>	<b>(227.486.531)</b>
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
<b>Saldo a 1 de enero de 2012 ajustado</b>	<b>194.795.466</b>	<b>(139.150.786)</b>	<b>(87.604)</b>	<b>(281.626.183)</b>	<b>0</b>	<b>338.468</b>	<b>(1.755.893)</b>	<b>(227.486.531)</b>
<b>I. Total ingresos / (gastos) reconocidos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(71.893.853)</b>	<b>0</b>	<b>(338.468)</b>	<b>0</b>	<b>(72.232.321)</b>
<b>II. Operaciones con socios y propietarios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios								0
Otras operaciones con socios y propietarios								0
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.604</b>	<b>(6.429.829)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.755.893</b>	<b>(4.586.332)</b>
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Traspasos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones			87.604	(6.429.829)			1.755.893	(4.586.332)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>194.795.466</b>	<b>(139.150.786)</b>	<b>0</b>	<b>(359.949.865)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(304.305.184)</b>
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
<b>Saldo a 1 de enero de 2013 ajustado</b>	<b>194.795.466</b>	<b>(139.150.786)</b>	<b>0</b>	<b>(359.949.865)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(304.305.184)</b>
<b>I. Total ingresos / (gastos) reconocidos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11.972.849)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(25.565)</b>	<b>(11.998.415)</b>
<b>II. Operaciones con socios y propietarios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios								0
Otras operaciones con socios y propietarios								0
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(8.778.969)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.679.718)</b>	<b>(10.458.686)</b>
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Traspasos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones	0			(8.778.969)			(1.679.718)	(10.458.686)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>194.795.466</b>	<b>(139.150.786)</b>	<b>0</b>	<b>(380.701.682)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(1.705.283)</b>	<b>(326.762.285)</b>

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.



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(cifras en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas</b>		<b>(11.912.890)</b>	<b>(71.691.777)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.022.456	1.032.347
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		(3.906)	2.037.256
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		5.800.953	7.231.180
Ingresos financieros (-)	25	(2.021.598)	(488.784)
Gastos financieros (+)	25	27.984.422	38.005.687
Aplicación provisiones	12	(14.332.531)	0
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12 y 24	18.282.776	0
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	1.169.000	0
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	24	0	16.800
Otras partidas no monetarias		(3.639.402)	(4.696.655)
<b>Cambios en el capital circulante-</b>			
<b>Variación en:</b>			
Existencias	9	(15.302.716)	37.302.182
Cuentas por cobrar	10	(394.984)	227.621
Otros activos corrientes		323.225	936.630
Cuentas por pagar	15	2.349.449	(339.467)
Otros pasivos corrientes	15	1.594.919	245.970
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>		<b>10.919.174</b>	<b>9.818.989</b>
<b>2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones (-):</b>			
Activos materiales	5	(22.200)	(2.493)
Activos financieros	7	(48.620)	10.593.709
<b>Desinversiones (+):</b>			
Activos materiales	5	0	3.140.000
Inversiones Inmobiliarias	6	0	4.200.000
Activos financieros	7	13.386	(8.760.617)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)</b>		<b>(57.434)</b>	<b>9.170.599</b>
<b>3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados		1.659	255.384
- Intereses pagados		(5.222.841)	(8.061.851)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	7	1.484.741	2.032.970
- Deudas con entidades de crédito	13	(7.046.894)	(13.141.109)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)</b>		<b>(10.783.335)</b>	<b>(18.914.606)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)</b>		<b>78.405</b>	<b>74.982</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	2.619.110	2.544.128
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	2.697.515	2.619.110

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. Constitución y Actividad del Grupo**

**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.**, en adelante la “Sociedad Dominante Legal” o la “Sociedad” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de 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, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

**b) Plan de Negocio**

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su 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. Durante ese periodo, abril de 2010 a abril de 2011, se ejecutaron 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group y el Grupo familiar Bartibas, habían suscrito la mencionada compraventa. No obstante, su efectividad quedaba suspendida y, por tanto, también el préstamo comprometido. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración.

**c) Procedimiento concursal**

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 14 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, que se había solicitado el 14 de marzo de 2012 para la Sociedad y otras 14 sociedades dependientes, de forma análoga a otras sociedades del grupo que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales.

La declaración de concurso no interrumpió 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.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril de 2012, 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 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, esto es, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores. Así



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

mismo, en fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado, y posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio. En fecha 25 de febrero recibió Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales que no se encuentran a esta fecha en liquidación.

Previamente a la formulación de estas cuentas anuales y con posterioridad al cierre del ejercicio, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban la liquidación del concurso de las sociedades filiales Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L., respectivamente, cuyas solicitudes se realizaron al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Estas liquidaciones se suman a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 29 de noviembre de 2012, respecto a las sociedades filiales Constructora Inbesòs, S.A., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 13 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., y en fecha 27 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.

**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 1/2011, 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 está evaluando las diferentes alternativas, existentes al objeto de restituir la situación patrimonial de esas sociedades, para su posterior proposición a las respectivas Juntas Generales, a pesar de que, dada la actual situación concursal, no sería necesario a efectos mercantiles. A este respecto, cabe destacar la solicitud de liquidación, y su posterior autorización judicial antes de la fecha de formulación de los presentes estados financieros., de 10 sociedades de las que se solicitó el Concurso de Acreedores el 14 de marzo de 2012 (ver **Nota 3.c)** siguiente).

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2013, el patrimonio de Nyesa Valores Corporación, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

complementarias (cuya vigencia fue ampliada por el Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero, para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y, recientemente, por el Real Decreto 4/2014, para los ejercicios cerrados en 2014), a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. En consecuencia, en la medida en que la mayoría de los deterioros de cartera de inversiones de Nyesa Valores Corporación, S.A. provienen de activos inmobiliarios, entendemos que tales pérdidas no resultan computables a estos efectos.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Patrimonio neto de las cuentas anuales de la Sociedad al 31/12/2013 a efectos de reducción y disolución</b>	<b>(74.250)</b>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan excepcionalmente este ejercicio:</i>	
<i>después de impuestos por inmovilizado material</i>	0
<i>después de impuestos por inversiones inmobiliarias</i>	0
<i>después de impuestos por existencias</i>	0
<i>después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios (*)</i>	348.370
<b>para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>274.120</b>
<b>50% del Capital Social</b>	<b>97.398</b>

A 31 de diciembre de 2013, teniendo en cuenta la interpretación indicada en el párrafo anterior, la Sociedad no se encuentra en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la LSC.

## **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1. Bases de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2013 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día de 27 de marzo de 2014.
- 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 2013, así como 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 su 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 2013 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 25 de junio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

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

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

**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.

*Factores causantes de duda:*

1. Situación económico financiera general de los mercados: La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, ha provocado un endurecimiento tal de las condiciones de financiación que, en la práctica, ha supuesto la casi imposibilidad de acceso a la



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

misma. El alargamiento de esta situación ha provocado que la recuperación del mercado esté siendo más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas.

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, ha sido uno de los más afectados por la mencionada crisis. Por un lado, el endurecimiento en las condiciones de financiación supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que 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 380.702 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo atribuible a la Sociedad Dominante de 325.057 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo entraron 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 330.021 miles de euros y deudas por 235.579 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal: La Sociedad y otras 14 sociedades dependientes de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 7 de noviembre de 2013, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores definitivas. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite la resolución final de algunas negociaciones que podrá afectar a la cifra global de la masa tanto activa como pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades dependientes Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L., respectivamente.

Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, 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. Por otra parte, se han emitido por los administradores concursales informes de calificación de las sociedades que se encuentran en proceso de liquidación proponiendo, en algunos de ellos, su calificación como



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

culpable e identificando como responsables de los déficits patrimoniales causados, entre otros, a dos sociedades del grupo por su condición de administrador; a la fecha de este informe el Juez de los concursos no se ha pronunciado sobre dicha propuesta de calificación. 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 significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el Estado de Situación Financiera adjunto, ya 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:

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

4. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago.

**b) Ampliación de Capital y Adquisición Inversa**

En 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 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:

<b>Accionistas</b>	<b>% participación</b>
D. José Luis Bartibas Larragay	12,015%
D. José Luis Bartibas Herrero	12,015%
D. Carlos Bartibas Herrero	12,015%
D. Roberto Bartibas Herrero	12,015%
Inversión en Activos Urbanos, S.L.	47,900%
El Tajaderón, S.L.	0,140%
Resto accionistas, minoritarios	3,900%
	<b>100,000%</b>

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, acciones representativas del 96,10% del capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 (NYESA GESTIÓN, S.L.) como la “Sociedad Dependiente”; la *dependiente legal* (NYESA GESTIÓN, S.L.) 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.) 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.

**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 2013, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

No ha sido necesario realizar modificaciones en la presentación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 en estas cuentas anuales de 2013, en relación con el incluido en las cuentas anuales de 2012.

c.1) En cuanto a las Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2013 se han tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Modificaciones a la NIIF 1. “*Préstamos gubernamentales*”. Fecha efectiva 1 de enero de 2013. Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- Modificaciones a la NIC 1 “*Presentación de partidas en Otro Resultado Global*”. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012. Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIC 19 “*Retribuciones a los empleados*”. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013. Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIC 27 “*Estados financieros separados*”. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

- NIC 28 *“Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”*. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- .Modificaciones a la NIIF 7: *“Compensación de Activos y Pasivos Financieros: Información a revelar”*. Fecha efectiva 1 de enero de 2013. Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIIF 10 *“Estados financieros consolidados”*. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIIF 11 *“Acuerdos conjuntos”*. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIIF 12 *“Información a revelar de participaciones en otras entidades”*. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- *Estados Financieros consolidados, acuerdos conjuntos e información a revelar de participaciones en otras entidades*. Transición (emitida el 28 de Junio de 2012). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- *Mejoras a las NIIF 10,11 y 12*. Efectiva el 1 de enero de 2014 (Permitida aplicación anticipada). Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- NIIF 13 *“Medición del valor razonable”*. Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013. Sin impacto en la cuentas del Grupo.
- *Mejoras a las NIIF (2009-2011)* emitida el 17 de mayo de 2012 (efectiva el 1 de Enero de 2013). Sin impacto en la 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 2013**

**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 2013 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 (Véase **Notas 2.3.n), 12.5 y 30**)
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 sociedades del Grupo tuvieron conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 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 2013**

12. En la **Nota 13** se explica el registro de intereses que se ha realizado como consecuencia de la aplicación a sensu contrario de la consulta 1 del BOICAC 90 de julio de 2012, respecto al devengo y registro de intereses en situaciones concursales.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2013 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, en el ejercicio 2012, habiendo sido excluida del perímetro de consolidación por su escasa relevancia para los estados financieros del Grupo.

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 Dominante 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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 o como mayor valor del activo, si esta diferencia es atribuible a algún activo o grupo de activos. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores 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 2013 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, o en su caso exclusiones.

**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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 2013, y en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2013 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 2013 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:



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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.

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.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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.

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:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Vida útil</b>
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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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.

**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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

(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 2013 y 2012, en fechas de 17 de marzo de 2014 y 15 de marzo de 2013, respectivamente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que 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 2013 y 2012 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 intangible 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 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 2013 y 2012, en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos, y por tanto incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

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

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

#### **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 traspa 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.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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

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

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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.

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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 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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 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**). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación, que pudieran tener que afrontarse en el futuro. El criterio seguido para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas por tratarse en algunos casos de operaciones en las que



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

también estaban involucrados algunos activos de las propias u otras sociedades excluidas (existencias, inmovilizado, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras), fue el siguiente:

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a registrar una provisión por el 100% del importe garantizado.
- b) En caso de tratarse de operaciones de afianzamiento, en las cuales, además del mismo hubiera garantías hipotecarias o prendarias tomadas con activos de las propias sociedades excluidas de perímetro, se estimaba de acuerdo a un hipotético proceso de ejecución hipotecaria ordinario, el 60% del valor de venta extrajudicial fijado para el caso de ejecución y se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de éste segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.
- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el anterior, pero en este caso los activos serían propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Siendo así, se procedía a realizar los mismos cálculos que para el caso b), pero la provisión coincidiría con el valor contable del activo registrado en el perímetro de consolidación.

En caso de existir algún acuerdo entre las partes pendiente de materialización, se ha reevaluado la necesidad de registrar la dotación o el exceso de provisión de acuerdo a esta nueva información.

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 2013 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

➤ **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 fue reconocida en el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado y no en el Estado de Resultado Global Consolidado en 2012, fue el traspaso a la cuenta de resultados de la variación de valor de las Inversiones mantenidas para la venta por importe de 488 miles de euros (véase **Nota 7**). No se han reconocido partidas en este estado durante el ejercicio 2013.

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 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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. (todas ellas participadas en un 100%). No obstante, la situación concursal al cierre del periodo impositivo hace que, de acuerdo con la normativa fiscal vigente, cada una de las sociedades deba presentar sus propias declaraciones de manera individual, no



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

aplicando por tanto la declaración consolidada mientras se mantenga dicha situación concursal.

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 impositivas 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 impositivas, 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 impositivas 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 2013, 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**.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

- 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 2013 y 2012, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y disminuciones de la estructura del Grupo:

#### **a) Aumento de las participaciones**

Incorporaciones por adquisición			
2013		2012	
Nyesa Genérica, S.L.	40,26%	Multisado Construccoes e Urbanizacoes, S.A.	37,48%

En fecha de 17 de enero de 2012, se aumentó la participación del Grupo en Multisado Construccoes e Urbanizacoes, S.A. en un 37,48% adicional, llegando por tanto a un 74,96% de participación. La adquisición se produjo con objeto de tener un mayor porcentaje de participación, y así poder facilitar las negociaciones en la refinanciación que están llevando con una de las entidades financieras relevante del Grupo.

Por otro lado, el 29 de noviembre de 2013, se firmó un acuerdo transaccional por el que, como consecuencia de un crédito de 24 millones de euros a favor de una de las sociedades del grupo (que se encontraba deteriorado Véase **Nota 22**), le fueron entregadas por el deudor en pago, 1.210 participaciones de la mercantil Nyesa Genérica, S.L., cuyo valor razonable estimado ascendía en dicha fecha, a 25,3 millones de euros aproximadamente. Se ha procedido a registrar la reversión del citado deterioro. Tras la citada transacción, el porcentaje de participación en dicha sociedad asciende a un 90,25%, pasando a integrarse en la consolidación del Grupo de 2013, por el método de integración global en lugar de por el de integración proporcional, y surgiendo pues la partida "Intereses Minoritarios" (Véase **Nota 11.7**). La operación se ha registrado de acuerdo al párrafo 2 (b) de la **NIIF 3 Combinaciones de Negocios**, reconociendo en los presentes Estados Financieros Consolidados, la distribución del coste de adquisición entre los activos identificables individualmente y los pasivos asumidos en base a sus valores razonables a la fecha de la compra.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**b) Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

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. Los estados financieros relativos a estas sociedades y utilizados a efectos de la consolidación han sido los cerrados a 31 de diciembre de 2013, no teniendo que practicar ningún ajuste o transacción significativa por no haber ocurrido entre ambas fechas.

Únicamente las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A. (dominante legal del Grupo) y Nyesa Melia Zaragoza, S.L. realizan auditoría obligatoria de sus estados financieros. En el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, se realiza una revisión limitada de los mismos.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2013, 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 2013 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2013 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA GESTION S.L.U	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	19.107	(158.184)	(8.341)	(1.318)	(147.418)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	27.696	(93.003)	(13.623)	(9.225)	(78.930)
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	no	100,00%	100,00%	7.555	(242.582)	14.156	23.556	(220.872)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	100,00%	100,00%	503	(37.312)	(922)	469	(37.731)
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	90,26%	90,25%	3	(1.480)	(1.314)	(3)	(2.791)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm. / otros	(2)	no	90,26%	90,25%	1	0	0	0	1
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(7)	no	90,26%	90,25%	1	(12.871)	(1.834)	(231)	(14.703)
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(623)	(0)	(0)	(620)



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

(\*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2013 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).

En el ejercicio 2013 se ha producido la exclusión de las sociedades dependientes que se citan a continuación, por las causas que se explicarán en el apartado de *Sociedades no incluidas en el perímetro de consolidación* siguiente:

1. Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.
2. Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.

Por idénticas causas, en el ejercicio 2012, se produjo la exclusión de las siguientes sociedades dependientes:

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2013, y por no ser relevante para las cifras consolidadas del Grupo, se ha decidido no integrar a la sociedad Nyesa Infantes, S.L.

- **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 2013 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2013 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	1.683	(1.691)	0	0	(8)
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	115	(1.360)	(5.372)	(3.719)	(6.618)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	3.139	(216)	(2)	2.935
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	41,73%	50,00%	17.850	(44.391)	4.236	(67)	(22.305)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	48,99%	50,00%	386	(9.633)	(1.345)	(14)	(10.592)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	3.007	505	0	0	3.512



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Ingresos de las actividades ordinarias (*)	Activo no corriente (*)	Activo corriente (*)	Pasivo no corriente (*)	Pasivo corriente (*)	Dividendo (*)
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	0	0	14	0	22	0
NYSESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	3.799	27.305	456	33.076	1.303	0
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	0	0	7.037	0	4.102	0
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	0	0	15.478	0	37.783	0
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	0	0	2.115	0	12.707	0
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	0	0	3.527	0	15	0

(\*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2013 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.

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Inversión Bruta Individual (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2013 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2013 (*)	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	0	22.877	12.311	6.929	0

(\*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 30 de octubre de 2013 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:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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	1.874

**c) Sociedades excluidas 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:

Cuadro I

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Total Activo (*)	Total Pasivo (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2013 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2013 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(4)	no	100,00%	100,00%	0	2	3	(5)	0	0	(2)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq.	(4)	no	74,00%	74,00%	información no disponible, si bien sociedad inactiva						
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(4)	no	100,00%	100,00%	164	164	242	(298)	0	0	(56)
INBESÓS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	55,00%	55,00%	60	0	60	(1)	0	0	59
NYSESA GLOBAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	46	375	260	(225)	0	0	35
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(4)	no	50,00%	50,00%	107	7	3	44	(1)	(0)	47
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	90,25%	90,25%	16	15	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(8)	no	90,25%	90,25%	36	37	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	74,96%	74,96%	Información no disponible						
NYSESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	información no disponible, si bien sociedad inactiva						
NYSESA INFANTES S.L.	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	150	122	3	35	(10)	7	28

(\*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2013 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).

- 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:

Cuadro II

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 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).



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

(\*\*) Sociedades en liquidación

A fecha formulación de las presentes cuentas anuales, las cuatro sociedades en liquidación se encuentran en el siguiente estado de sus respectivos procedimientos concursales:

- Inbesòs Ocio, S.L.U.: concurso concluido por auto judicial de fecha 15 de abril de 2013.
- About Golf, S.L.U.: Se encuentra pendiente de aprobación de la rendición de cuentas (presentada el 12 de abril de 2013) y de simultánea resolución de conclusión del Concurso.
- Nalcar 2002, S.L.U.: Se acaba de presentar escrito de rendición de cuentas y por tanto pendiente de posibles (aunque improbables) alegaciones de terceros que impugnen la rendición de cuentas y/o se opongan a la Conclusión del Concurso. Transcurrido el plazo procesal oportuno se aprobará la rendición de cuentas y se dictará el Auto de Conclusión del Concurso.
- Vilalba Golf, S.L.U.: Presentada y ya aprobada la rendición de cuentas por Sentencia de 28 de noviembre de 2013. Está únicamente pendiente de que se dicte el Auto de Conclusión del Concurso.

De los citados procedimientos concursales de las sociedades relacionadas con el negocio del Golf, surgieron para el grupo obligaciones por afianzamientos prestados ante tres entidades financieras por los créditos concedidos a las mismas y por el afianzamiento en el pago de un proveedor. En todos los casos, las obligaciones surgidas fueron registradas en los Estados Financieros correspondientes de las sociedades del Grupo.

- Por otro lado, se ha solicitado y autorizado mediante sendos Autos del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza de fecha de 10 de enero de 2014 y 21 de marzo de 2014, la liquidación de los concursos de las sociedades Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. respectivamente. Las citadas solicitudes (al igual que las realizadas antes de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y que se detallan en el apartado **3.b) Sociedades dependientes**), se han realizado al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; declarando disueltas las citadas mercantiles y cesando a sus administradores en sus funciones de administración y disposición, y sustituyéndolos por la administración concursal. A continuación se muestran las sociedades en esta situación a 31 de diciembre de 2013, junto con su información financiera más significativa:



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Cuadro III

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2013 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2013 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.860	(24.453)	(25)	(25)	(21.618)
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4) y (5)	no	60,00%	100,00%	1.899	(8.477)	(110)	(91)	(6.688)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.700	(7.643)	(25)	(25)	(4.967)
CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.	Barcelona	Construcción	(4)	no	100,00%	100,00%	300	(3.558)	8	8	(3.251)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	1.000	(198.646)	12.923	1.002	(184.723)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	203	(30.354)	(135)	(68)	(30.285)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(6.063)	(71)	(71)	(6.131)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(909)	26	26	(881)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	100	(30.799)	3.302	502	(27.396)
NYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(41.707)	1.552	(4.970)	(40.151)

(\*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2013 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)

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 estaba participando en la gestión de dichas sociedades, puesto que el objetivo final de dichos concursos es su liquidación, como de hecho se está produciendo. Así pues, han sido cesados sus administradores en sus funciones de administración y disposición, siendo sustituidos por una administración concursal. Por lo tanto, de acuerdo a la NIC 27 párrafo 32, la Compañía no ostentaría el control de sus participadas. Por otro lado, en el caso de las sociedades del Cuadro I, su exclusión realizó porque sus magnitudes 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 realiza provisión por 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.

Índice común Nota 3

- (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 2013**

**4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES**

El desglose del saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es:

	Euros					
	Saldo al 01.01.2013	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2013
Aplicaciones informáticas	566.076	0	0	0	0	566.076
Opciones de compra	(0)	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	9.177	0	0	0	0	9.177
<b>Total Coste</b>	<b>2.473.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.473.444</b>
Aplicaciones informáticas	0					
Opciones de compra	(502.026)	(35.149)	0	0	0	(537.175)
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0
Marcas	(8.947)	(210)	0	0	0	(9.156)
<b>Total amortización</b>	<b>(510.972)</b>	<b>(35.359)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(546.331)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(25.453)</b>	<b>(3.469)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(28.922)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>1.937.019</b>	<b>(38.828)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.898.191</b>

	Euros					
	Saldo al 01.01.2012	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2012
Aplicaciones informáticas	643.736	0	0	(77.660)	0	566.076
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	(522)	0	9.177
<b>Total Coste</b>	<b>2.551.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(78.181)</b>	<b>0</b>	<b>2.473.444</b>
Aplicaciones informáticas	0					
Opciones de compra	(543.743)	(34.564)	0	76.282	0	(502.026)
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0
Marcas	(9.102)	(366)	0	522	0	(8.947)
<b>Total amortización</b>	<b>(552.846)</b>	<b>(34.930)</b>	<b>0</b>	<b>76.803</b>	<b>0</b>	<b>(510.972)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(25.453)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(25.453)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>1.973.327</b>	<b>(34.930)</b>	<b>0</b>	<b>(1.378)</b>	<b>0</b>	<b>1.937.019</b>

El importe registrado en el epígrafe de "Concesiones administrativas" corresponde íntegramente a un derecho real de superficie respecto del subsuelo de la finca del barrio de Hostafrancs, constituido por el Ayuntamiento de Barcelona a favor de la Sociedad mediante escritura pública de fecha 8 de abril de 2005. La finalidad de dicho derecho de superficie es la construcción y explotación, previa licencia municipal, de un aparcamiento subterráneo. El derecho tiene un plazo de 75 años, contados a partir del día 22 de noviembre de 2004, fecha de la certificación municipal del proyecto de compensación correspondiente. La citada concesión se comenzará a amortizar una vez entre en funcionamiento el activo asociada a la misma, de acuerdo a los años que resten hasta el final de la concesión. La valoración de la misma se ha realizado conjuntamente con la del activo asociado, de acuerdo al valor establecido por el experto independiente SAVILLS, S.A.

No se han producido ni inversiones ni retiros durante los ejercicios 2013 y 2012.

Como consecuencia de la salida del perímetro de consolidación de las ocho sociedades mencionadas en la **Nota 3.c)** que se hallaban incluidas en el mismo a finales del



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

ejercicio 2011, el activo intangible disminuyó en el ejercicio 2012 en términos netos en 1.378 euros.

El cargo en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio 2013 y 2012 en concepto de “Dotación a la amortización” del Inmovilizado Intangible ha ascendido a 35.359 y 34.930 euros respectivamente. El registro en concepto de “Deterioro” ha ascendido a 3.469 euros en 2013, no habiéndose registrado ningún importe en este concepto en el ejercicio anterior.

El importe de los activos intangible en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascendía a 747 y 651 miles de euros respectivamente.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Saldo al 01.01.2013	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Trasposos	Salidas del perímetro	Saldo al 31.12.2013
Terrenos y Construcciones	24.112.229	0	0	0	0	0	24.112.229
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	9.788.360	0	0	0	0	0	9.788.360
Otro inmovilizado	247.158	22.200	0	0	0	(167.065)	102.294
Anticipos e inmovilizado en curso	20.663.752	0	0	0	0	0	20.663.752
<b>Total Coste</b>	<b>54.811.499</b>	<b>22.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(167.065)</b>	<b>54.666.635</b>
Construcciones	(2.904.185)	(344.752)	0	0	0	0	(3.248.937)
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(5.697.807)	(621.864)	0	0	0	0	(6.319.671)
Otro inmovilizado	(576.461)	(13.106)	0	0	0	163.611	(425.956)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortización</b>	<b>(9.178.453)</b>	<b>(979.722)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.611</b>	<b>(9.994.564)</b>
Deterioros	(10.700.878)	(5.800.953)	0	0	0	0	(16.501.832)
<b>Valor neto</b>	<b>34.932.168</b>	<b>(6.758.475)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.454)</b>	<b>28.170.239</b>

Euros							
	Saldo al 01.01.2012	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Trasposos	Salidas del perímetro	Saldo al 31.12.2012
Terrenos y Construcciones	24.178.927	0	(111.623)	0	44.924	0	24.112.229
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	10.205.264	2.419	(13.019)	0	0	(406.304)	9.788.360
Otro inmovilizado	944.396	74	0	0	0	(697.311)	247.158
Anticipos e inmovilizado en curso	26.013.686	0	(3.186.537)	0	(44.924)	(2.118.473)	20.663.752
<b>Total Coste</b>	<b>61.342.274</b>	<b>2.493</b>	<b>(3.311.179)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.222.088)</b>	<b>54.811.499</b>
Construcciones	(2.657.729)	(346.701)	20.092	0	80.152	0	(2.904.185)
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(5.264.429)	(632.961)	0	0	(80.152)	279.735	(5.697.807)
Otro inmovilizado	(1.013.117)	(17.755)	0	0	0	454.411	(576.461)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortización</b>	<b>(8.935.274)</b>	<b>(997.417)</b>	<b>20.092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734.146</b>	<b>(9.178.453)</b>
Deterioros	(8.573.455)	(2.473.180)	270.831	0	0	74.925	(10.700.878)
<b>Valor neto</b>	<b>43.833.544</b>	<b>(3.468.104)</b>	<b>(3.020.256)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.413.017)</b>	<b>34.932.168</b>

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2013 y 2012, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2013 han ascendido a 22 miles de euros, siendo en el ejercicio 2012 de 2 miles de euros.
- No se han producido retiros en el ejercicio 2013. En cuanto a los retiros registrados en el ejercicio 2012, corresponden principalmente, a la transmisión de un activo en curso para la construcción de un hotel en la ciudad de Pamplona, así como a la transmisión de un local sito en el Pirineo.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

- Los traspasos realizados entre diferentes partidas en 2012 no son significativos.
- Las salidas del perímetro en el 2013 y 2012 corresponden a los activos que figuraban en este apartado los respectivos ejercicios anteriores y que pertenecían a las sociedades excluidas del perímetro de consolidación (ver **Nota 3.c**). Las salidas del perímetro de 2013 corresponden casi en su totalidad a activos propiedad de Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y las de 2012 casi en su totalidad a activos propiedad de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., y de Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.
- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2013 y 2012 de 980 y 997 miles de euros respectivamente.
- El Grupo ha realizado pruebas de deterioro mediante la valoración de sus activos por un experto independiente (**Nota 2.3.b y f**) al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, contabilizándose las correspondientes “Pérdidas por deterioro”, si el valor razonable era menor que el coste neto del activo. En el presente ejercicio, han sido registradas unas “Pérdidas por deterioro” de 5.801 miles de euros de los que 1.990 miles de euros corresponden al deterioro de dos hoteles en explotación ubicados en Zaragoza, 241 miles de euros a dos suelos terciarios en la provincia de Barcelona, 3.562 miles de euros a un parking de rotación situado en la ciudad condal y 8 miles corresponden a deterioros de activos de menor cuantía. En el ejercicio 2012 se registraron unas “Pérdidas por deterioro” de 2.473 miles de euros de los que 506 miles de euros corresponden a un hotel en explotación de Zaragoza, 1.183 miles de euros dos suelos además de a una villa situada en la provincia de Barcelona y 784 miles de euros al parking de rotación.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2013 y 2012.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 1.527 miles de euros (a 31 de diciembre de 2012 es de 1.672 miles de euros).

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

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

Adicionalmente, y a causa de un litigio con terceros cuya reclamación asciende a 47 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 4.200 miles de euros) anotaciones preventivas de embargo hasta que dicho procedimiento judicial sea resuelto.

El importe en libros de las instalaciones y equipos del Grupo incluye un importe de 34 miles de euros en 2012 en relación con activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. No hay importe alguno en este concepto a cierre del ejercicio 2013.

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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2013	Euros						Saldo al 31.12.2013
	Saldo al 01.01.2013	Adiciones	Retiros	Trasposos	Salidas del perímetro de consolidación	Variación Valor Razonable	
Total coste	49.708.530	0	0	0	0	0	49.708.530
Ajuste a valor razonable	(14.199.530)	0	0	0	0	(1.169.000)	(15.368.530)
<b>Valor neto</b>	<b>35.509.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.169.000)</b>	<b>34.340.000</b>

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2012	Euros						Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 01.01.2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	Salidas del perímetro de consolidación	Variación Valor Razonable	
Total coste	57.359.530	0	(6.357.000)	0	(1.294.000)	0	49.708.530
Ajuste a valor razonable	(9.441.530)	0	0	0	0	(4.758.000)	(14.199.530)
<b>Valor neto</b>	<b>47.918.000</b>	<b>0</b>	<b>(6.357.000)</b>	<b>0</b>	<b>(1.294.000)</b>	<b>(4.758.000)</b>	<b>35.509.000</b>

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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 (Véase **Nota 2.3.f)**)

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2013 son las siguientes:

Localidad	Tipologías	m <sup>2</sup> / unidades	Valor ( miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros )	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología/Comentarios
Sevilla	Hotel 4*	331	28.383	40.705	8,75%	6,75%	DFC
Sant Adria del Besòs	pisos alquiler	302 m2	618	0	8,00%	n/a	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
Barcelona	Locales renta	189 m2	209	0	12,00%	15,50%	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Barcelona	Plazas parking	5 plazas	116	0	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Barcelona	Oficinas (*)	777,68 m2	2.614	0	Valor venta comparativo	n/a	Comparación de acuerdo a los Comparables y de acuerdo a la superficie de cada uso (Oficinas-Locales)
Barcelona	Oficinas (*)	623,79 m2	1.219	325	Valor venta comparativo	n/a	Comparación de acuerdo a los Comparables y de acuerdo a la superficie de cada uso (Locales-PK)
Sant Adria del Besòs	Locales+pisos	902 m2	1.181	878	8,00%(Residencial)	6%(Oficinas)	DFC (Residencial) y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio. Las Oficinas se valoran por IY (Capitalización) al 7,50%, mientras que las PK y Locales se realizan por Comparación
<b>Total</b>			<b>34.340</b>	<b>41.908</b>			

(\*) 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 2013 ha sido con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones 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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

En el caso concreto del activo hotelero, el Grupo lo tiene alquilado a un tercero (Sol Meliá, S.A.), que se ocupa, por tanto, de la gestión de su explotación, y percibe mensualmente la renta estipulada en el contrato de arrendamiento.

A finales del ejercicio 2012, se produjo la transmisión de la residencia geriátrica situada en Bilbao por un total de 4,2 millones de euros a terceros, registrándose así pues una pérdida de 2.157 miles de euros, que fue compensada por un ingreso derivado de la condonación de la deuda que gravaba dicho activo en aproximadamente el mismo importe.

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

	Euros	
	2013	2012
Ingresos Operativos	2.265.522	2.759.085
Gastos Operativos	(1.184.052)	(1.149.192)

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, existen sobre diversas plazas de parking (cuyo valor neto conjunto es de 118 miles de euros) y sobre las oficinas mencionadas en el cuadro anterior (cuyo valor neto conjunto es de 4.132 miles de euros), anotaciones preventivas de embargo de 3.134 y 1.427 miles de euros respectivamente, que no han tenido impacto en los presentes estados financieros.



**NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

El desglose de los activos financieros es el siguiente:

	Activos Financieros Mantenedos para negociar		Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Instrumentos de patrimonio									0	0
Valores representativos de deuda									0	0
Derivados									0	0
Otros Activos Financieros					166.755	171.897			166.755	171.897
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.755</b>	<b>171.897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.755</b>	<b>171.897</b>
Instrumentos de patrimonio	180	1.984	1.874.400	1.893.600					1.874.580	1.895.584
Valores representativos de deuda									0	0
Derivados									0	0
Otros Activos Financieros					1.272.138	19.157.981	120	869	1.272.259	19.158.850
<b>Corto plazo / Corrientes</b>	<b>180</b>	<b>1.984</b>	<b>1.874.400</b>	<b>1.893.600</b>	<b>1.272.138</b>	<b>19.157.981</b>	<b>120</b>	<b>869</b>	<b>3.146.839</b>	<b>21.054.434</b>
<b>Total Activo Financiero</b>	<b>180</b>	<b>1.984</b>	<b>1.874.400</b>	<b>1.893.600</b>	<b>1.438.894</b>	<b>19.329.878</b>	<b>120</b>	<b>869</b>	<b>3.313.594</b>	<b>21.226.331</b>

En “*Otros Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias*” figuran en el activo corriente en 2012 un importe de 1.874 miles de euros que corresponde a la integración de una Sociedad 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 desfavorable en el presente ejercicio, puesto que al cierre del ejercicio anterior se reflejaba un valor de 1.894 miles de euros.

“*Préstamos y partidas a cobrar*” no corrientes figuran en el ejercicio 2013 y 2012, por un importe de aproximadamente 167 y 172 miles de euros respectivamente y recogen básicamente las fianzas entregadas.

En el epígrafe de “*Préstamos y partidas a cobrar*” del activo corriente, en el ejercicio 2013 figuran 1.272 miles de euros por (i) los créditos concedidos a partes vinculadas principalmente por 364 miles de euros, (ii) así como las cuentas a cobrar surgidas en el proceso de consolidación con socios de las sociedades multigrupo por 881 miles de euros y (iii) el resto corresponde a depósitos constituidos con terceros. En el 2012 figuraban 19.158 miles de euros, que correspondían casi con los mismos conceptos de 2013, salvo que el saldo con sociedades multigrupo ascendía a 17,5 millones especialmente por lo comentado en la **Nota 3.a)**, y que ahora desaparecen en el proceso de consolidación por integración global. El resto de la variación de los importes se explica por la exclusión del perímetro de consolidación comentada en la **Nota 3.c)**.

A su vez, en el activo financiero corriente figuran activos financieros netos por importe de 1.874 miles de euros que responden en garantía de un préstamo otorgado a una entidad vinculada por una entidad financiera (9 millones de principal) que a fecha actual se encuentra vencido.

Los activos financieros a cierre del ejercicio cuentan con una considerable calidad crediticia. Si se produjera una disminución importante en la calidad de los mismos, se procedería a realizar su deterioro. El detalle de la evolución de los deterioros tanto del activo financiero no corriente como del activo financiero corriente, ha sido como sigue:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Deterioro de Activos Financieros no corrientes:

	Saldo a 31/12/2012	Corrección valorativa por deterioro	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	Trasposos	Saldo a 31/12/2013
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000	0	0	0	20.000
Activos Financieros disponibles para la venta	16.011.934	204.667	0	0	16.216.601
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	0	0	0	0	0
Préstamos y Partidas a Cobrar	61.627	(13.547)	0	0	48.080
Inversiones Mantenedas hasta vencimiento	0	0	0	0	0
<b>Total deterioro de valor</b>	<b>16.093.561</b>	<b>191.120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.284.681</b>

	Saldo a 01/01/2012	Corrección valorativa por deterioro	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	Trasposos	Saldo a 31/12/2012
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000	0	0	0	20.000
Activos Financieros disponibles para la venta	12.364.314	(8.433.409)	12.081.029	0	16.011.934
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	0	0	0	0	0
Préstamos y Partidas a Cobrar	15.286.512	(31.651)	104.283.320	(119.476.554)	61.627
Inversiones Mantenedas hasta vencimiento	0	0	0	0	0
<b>Total deterioro de valor</b>	<b>27.670.826</b>	<b>(8.465.060)</b>	<b>116.364.349</b>	<b>(119.476.554)</b>	<b>16.093.561</b>

Deterioro de Activos Financieros corrientes:

	Saldo a 31/12/2012	Corrección valorativa por deterioro	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	Trasposos	Saldo a 31/12/2013
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	344.864	0	0	0	344.864
Activos Financieros disponibles para la venta	0	0	0	0	0
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	506.400	19.200	0	0	525.600
Préstamos y Partidas a Cobrar	121.297.482	2.361.356	41.561.306	0	165.220.143
Inversiones Mantenedas hasta vencimiento	500.000	0	500.000	0	1.000.000
<b>Total deterioro de valor</b>	<b>122.648.746</b>	<b>2.380.556</b>	<b>42.061.306</b>	<b>0</b>	<b>167.090.607</b>

	Saldo a 01/01/2012	Corrección valorativa por deterioro	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	Trasposos	Saldo a 31/12/2012
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	344.864	0	0	0	344.864
Activos Financieros disponibles para la venta	0	0	0	0	0
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	489.600	16.800	0	0	506.400
Préstamos y Partidas a Cobrar	1.936.333	(115.405)	0	119.476.554	121.297.482
Inversiones Mantenedas hasta vencimiento	576.000	(76.000)	0	0	500.000
<b>Total deterioro de valor</b>	<b>3.346.797</b>	<b>(174.605)</b>	<b>0</b>	<b>119.476.554</b>	<b>122.648.746</b>

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

	Débitos y partidas a pagar		Total	
	2013	2012	2013	2012
Deudas con entidades de créditos	58.438.701	13.823.325	58.438.701	13.823.325
Obligaciones y otros valores negociables			0	0
Derivados			0	0
Otros Pasivos Financieros	2.878.245	1.665.799	2.878.245	1.665.799
<b>Largo plazo / No corrientes</b>	<b>61.316.946</b>	<b>15.489.124</b>	<b>61.316.946</b>	<b>15.489.124</b>
Deudas con entidades de créditos	258.394.702	363.084.508	258.394.702	363.084.508
Obligaciones y otros valores negociables			0	0
Derivados			0	0
Otros Pasivos Financieros	92.376.520	84.835.758	92.376.520	84.835.758
<b>Corto plazo / Corrientes</b>	<b>350.771.222</b>	<b>447.920.266</b>	<b>350.771.222</b>	<b>447.920.266</b>
<b>Total Pasivo Financiero</b>	<b>412.088.168</b>	<b>463.409.390</b>	<b>412.088.168</b>	<b>463.409.390</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Las principales evoluciones de la “*Deuda con entidades de crédito*” se explican en la **Nota 13**.

En “*Débitos y partidas a pagar*” no corrientes en “*Otros pasivos financieros*” se incluye, principalmente, los pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo al socio de una sociedad multigrupo por el porcentaje de participación del exceso de aportaciones realizadas y las fianzas a terceros. En el ejercicio anterior se incluía principalmente, los pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo a proveedores de compras de terrenos (1,43 millones de euros aproximadamente) y las fianzas a terceros y la financiación recibida de sociedades vinculadas (Véase **Nota 28**). El aumento se debe por tanto, a la financiación concedida por el otro socio de una entidad multigrupo.

En “*Débitos y partidas a pagar*” corrientes en “*Otros pasivos financieros*” se incluyen deudas con partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación en 2013 y 2012 por importe de 75,8 millones de euros (Véase **Nota 28**) y deudas surgidas consecuencia de la integración de las sociedades multigrupo por importe de aproximadamente 1,3 millones de euros (4,5 millones de euros en el ejercicio anterior), por cuentas a pagar a largo plazo a proveedores de compras de terrenos 1,43 millones de euros aproximadamente (en el ejercicio anterior se incluían en el pasivo no corriente), por saldos a pagar con accionistas de referencia 10,2 millones de euros (5,9 millones de euros en el ejercicio anterior), por los préstamos recibidos por terceros en una sociedad de Costa Rica por importe de 3,7 millones de euros y el resto, esto es 0,5 millones de euros corresponden a otras cuentas financieras a pagar. El aumento con respecto al ejercicio anterior se ha debido a (i) la incorporación de los intereses que se han devengado de las garantías que los accionistas de referencia de la dominante legal prestan a las diversas sociedades que integran el Grupo, (ii) la reclasificación de los saldos a pagar con los mismos que figuraban en el pasivo financiero no corriente, (iii) los pasivos surgidos en el proceso de consolidación por la citada exclusión del perímetro de dos sociedades, y (iv) al cambio en la integración de una de las sociedades de grupo (ver **Nota 3.a)**).

**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 2013 y 2012 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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**8.2 Inversiones aplicando el método de participación**

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

	Euros					
	2013			2012		
	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
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1.803.036</b>	<b>(1.803.036)</b>	<b>0</b>	<b>1.803.036</b>	<b>(1.803.036)</b>	<b>0</b>

**9. EXISTENCIAS**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Terrenos y solares	141.856.151	171.385.075
Obras en curso	17.507.811	21.838.998
Obras terminadas	20.059.082	52.505.377
Otros Aprovisionamientos	41.751	46.371
Anticipos a Proveedores	286.086	229.991
Deterioros	(62.430.185)	(95.473.827)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>117.320.695</b>	<b>150.531.985</b>

Para ilustrar el efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación indicadas en la **Nota 3.c)**, incluimos el siguiente cuadro de movimientos:

	Euros					
	31.12.2012	Altas	Bajas	Trasposos	Salidas perímetro de consolidación	31.12.2013
Terrenos y solares	171.385.075	46.212.090	0	0	(80.072.202)	137.524.962
Obras en curso	21.838.998	0	0	0	0	21.838.998
Obras terminadas	52.505.377	0	(13.872.179)	0	(18.574.115)	20.059.082
Otros Aprovisionamientos	46.371	0	(4.620)	0	0	41.751
Anticipos a Proveedores	229.991	80.591	0	0	(24.496)	286.086
<b>Total</b>	<b>246.005.812</b>	<b>46.292.681</b>	<b>(13.876.799)</b>	<b>0</b>	<b>(98.670.814)</b>	<b>179.750.880</b>
Deterioros	(95.473.827)	(5.291.268)	8.491.574	0	29.843.336	(62.430.185)
<b>Total</b>	<b>150.531.985</b>	<b>41.001.413</b>	<b>(5.385.226)</b>	<b>0</b>	<b>(68.827.477)</b>	<b>117.320.695</b>

Las salidas del perímetro de consolidación se deben a los comentado en la **Nota 3.c)** en relación con la exclusión por la liquidación de las sociedades Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U., y la exclusión de Nyesa Infantes,



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

S.L. En lo que respecta a las bajas, corresponden principalmente a la transmisión en bloque de un grupo de activos a una sociedad vinculada a una entidad financiera dentro del proceso concursal. En cuanto a las altas, las relativas al coste tienen su origen en la adquisición del 40,26% de la sociedad Nyesa Genérica, S.L. (Véase **Nota 3.a**), así como el cambio de método de integración (ahora global antes proporcional) devenido tras la adquisición. Las altas relativas al deterioro provienen del impacto de las caídas de valor de las existencias del grupo respecto a las registradas en el ejercicio anterior.

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

Adicionalmente, y a causa de varios litigios con terceros cuyos importes ascienden a un total de 2.047 miles de euros (Véase **Nota 31**), existen sobre diversas fincas del Grupo anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos, no teniendo impacto alguno en los presentes estados financieros.

Durante el ejercicio 2013 y 2012 no han sido activados intereses como mayor valor de las existencias.

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 2012 contraídos por el Grupo, ascendían a 65 miles de euros, y correspondían a los contratos firmados con terceros por la venta principalmente de viviendas. A cierre del ejercicio 2013, no existen compromisos firmes de venta. Por otro lado, tampoco existían compromisos firmes de compra a cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

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 2013 y 2012 (Véase **Nota 2.3.h**). En los supuestos en los que el valor razonable del activo ha resultado ser menor que su coste, la diferencia se ha contabilizado como “*Pérdidas por deterioro*”. En los ejercicios 2013 y 2012 se han contabilizado por este concepto 62,4 y 95,5 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 2013 incluye importes a cobrar procedentes de la venta de bienes por un valor neto de 732 miles de euros (420 miles de euros en 2012). Los clientes a cierre del ejercicio cuentan con una considerable calidad crediticia. Si se produjera una disminución importante en la calidad de los mismos, se procedería a realizar su deterioro. No existen deudas de clientes vencidas y no deterioradas al cierre del ejercicio 2013.

En el epígrafe “*Otros activos corrientes*” se incluyen principalmente a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 las cuentas a cobrar con Administraciones Públicas (ver **Nota**



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**26.2)** por importe de 869 y 1.535 miles de euros respectivamente, correspondiendo el resto del saldo en cada uno de los ejercicios a las periodificaciones de activos registradas.

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 2013, 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.

Durante los ejercicios 2010 y 2011, se produjeron ocho ampliaciones de capital que supusieron la emisión de 12.076.705 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal. Así pues, el capital total suscrito y desembolsado por GEM asciende a 14.492.046 euros con una prima de emisión de 5.376.751 euros.

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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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. 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, no sólo ninguna de las Partes denunció la resolución del mismo sino que, además, la dirección de GEM transmitió a la Sociedad su intención de, superada la situación concursal, continuar suscribiendo ampliaciones de capital. En este entorno, se prevé suscribir en los próximos días una novación del mencionado contrato con el objetivo de (i) adaptarlo a las circunstancias actuales de tal forma que sea posible continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

A mediados de enero de 2012, el porcentaje en el accionariado del Grupo Familiar Bartibas disminuyó en un 21,03%, como consecuencia del acuerdo transaccional suscrito con Riberalia Servicios Generales, S.L.U. A fecha de cierre del ejercicio, el Grupo Familiar Bartibas, directa o indirectamente a través de sus propietarios, detentaba el 50,76% del capital de la Sociedad. Cabe destacar que, un alto porcentaje de esas acciones se encuentra pignorado en garantía de obligaciones de la Sociedad o de su Grupo.

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

<b>Accionistas</b>	<b>% participación</b>
D. José Luis Bartibas Larragay (*)	0,149%
D. José Luis Bartibas Herrero (*)	5,569%
D. Carlos Bartibas Herrero (*)	0,863%
D. Roberto Bartibas Herrero (*)	0,096%
Inversión en Activos Urbanos, S.L. (*)	42,967%
El Tajaderón, S.L. (*)	1,119%
Riberalia Servicios Generales, S.L.	21,032%
Resto accionistas	28,205%
	<b>100,000%</b>

(\*) *Accionistas concertados.*

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

## **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. Durante los ejercicios 2013 y 2012, no se han producido movimientos.

## **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 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 dotada la Reserva Legal, como consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas desde el ejercicio 2008. El saldo de la misma asciende a 1.450 miles de euros.

La Sociedad Dominante Económica del Grupo (Nyesa Gestión, S.L.U.) tiene dotada en su totalidad la Reserva Legal por importe de 3.821 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 2013**

	Euros				
	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2013	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
Saldo a 31.12.12		movimientos ejercicio 2013	Saldo a 31.12.13		
NYSEA GESTION, S.L.U.	(5.726.064)	(49.288.104)	(4.522.935)	(53.811.039)	(59.537.103)
NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	14.482.148	(112.413.914)	326.557	(112.087.357)	(97.605.209)
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. (*)	0	44.168.188	0	44.168.188	44.168.188
NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	(1.266.292)	(23.988.369)	(344.224)	(24.332.593)	(25.598.885)
NYSEA COSTA, S.L.U. (*)	0	5.986.457	0	5.986.457	5.986.457
NYSEA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. (**)	0	(14.594.352)	(1.234.549)	(15.828.901)	(15.828.901)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. (*)	0	(9.262.103)	0	(9.262.103)	(9.262.103)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. (**)	0	(38.432.599)	(593.633)	(39.026.232)	(39.026.232)
NYSEA GENERICA, S.L.U.	(3.121.861)	(2.506.174)	25.565	(2.480.609)	(5.602.470)
NYSEA EXPANSIÓN S.L.U.	(109)	(596.007)	0	(596.007)	(596.116)
NYSEA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. (*)	0	(895.857)	0	(895.857)	(895.857)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGISTICO Y COMERCIAL, S.A.	1.768.049	(17.891.017)	2.285.394	(15.605.623)	(13.837.574)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(659.146)	(5.436.629)	(517.014)	(5.953.642)	(6.612.788)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(108.022)	(85.510)	(107.000)	(192.510)	(300.532)
NYSEA MELIA ZARAGOZA, S.L.	(3.587.846)	(6.334.431)	0	(6.334.431)	(9.922.276)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	0	(918.121)	0	(918.121)	(918.121)
NYSEA INFANTES, S.L. (**)	0	38.206	0	38.206	38.206
NYSEA VALORES CORPORACION S.A.	(4.817.964)	(41.293.303)	(12.079.420)	(53.372.723)	(58.190.687)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.U.	(8.935.743)	(77.134.692)	4.732.391	(72.402.301)	(81.338.045)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. (*)	0	(2.402.054)	0	(2.402.054)	(2.402.054)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. (*)	0	(4.782.413)	0	(4.782.413)	(4.782.413)
RAURICH CONDAL, S.L. (*)	0	(4.456.382)	0	(4.456.382)	(4.456.382)
INPA XXI, S.L.	0	(16.779)	0	(16.779)	(16.779)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.U. (*)	0	2.586.093	3.249.899	5.835.992	5.835.992
<b>Total</b>	<b>(11.972.849)</b>	<b>(359.949.865)</b>	<b>(8.778.968)</b>	<b>(368.728.833)</b>	<b>(380.701.682)</b>

(\*) Sociedades excluidas en 2012 del perímetro de consolidación. Ver **Nota 3** de la memoria

(\*\*) Sociedades excluidas en 2012 del perímetro de consolidación. Ver **Nota 3** de la memoria

	Euros				
	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2012	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
Saldo a 31.12.11		movimientos ejercicio 2012	Saldo a 31.12.12		
NYSEA GESTION, S.L.U.	(5.149.223)	(43.791.880)	(347.002)	(44.138.881)	(49.288.104)
NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	(2.096.611)	(4.983.429)	(105.333.874)	(110.317.303)	(112.413.914)
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. (*)	0	(38.045.270)	82.213.458	44.168.188	44.168.188
NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	(5.422.788)	(18.514.146)	(51.435)	(18.565.581)	(23.988.369)
NYSEA COSTA, S.L.U. (*)	0	(20.343.410)	26.329.867	5.986.457	5.986.457
NYSEA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	(4.731.539)	(9.862.812)	0	(9.862.812)	(14.594.352)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. (*)	0	(10.263.253)	1.001.150	(9.262.103)	(9.262.103)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	(15.675.903)	(22.756.696)	0	(22.756.696)	(38.432.599)
NYSEA GENERICA, S.L.U.	(443.519)	(2.062.655)	0	(2.062.655)	(2.506.174)
NYSEA EXPANSIÓN S.L.U.	(2.772)	(593.234)	0	(593.234)	(596.007)
NYSEA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. (*)	0	(1.342.808)	446.951	(895.857)	(895.857)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGISTICO Y COMERCIAL, S.A.	(13.282.676)	(4.608.341)	0	(4.608.341)	(17.891.017)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(4.333.351)	(1.103.278)	0	(1.103.278)	(5.436.629)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(203.177)	94.991	22.676	117.667	(85.510)
NYSEA MELIA ZARAGOZA, S.L.	(1.924.290)	(4.392.952)	(17.188)	(4.410.140)	(6.334.431)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(520.043)	(397.548)	(530)	(398.078)	(918.121)
NYSEA INFANTES	(19.318)	38.206	19.318	57.524	38.206
NYSEA VALORES CORPORACION S.A.	822.269	(34.292.101)	(7.823.471)	(42.115.572)	(41.293.303)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.U.	(18.910.515)	(58.076.081)	(148.096)	(58.224.177)	(77.134.692)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. (*)	0	(99.849)	(2.302.206)	(2.402.054)	(2.402.054)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. (*)	0	(437.936)	(4.344.477)	(4.782.413)	(4.782.413)
RAURICH CONDAL, S.L. (*)	0	(5.111.510)	655.128	(4.456.382)	(4.456.382)
INPA XXI, S.L.	(395)	(16.384)	0	(16.384)	(16.779)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.U. (*)	0	(663.807)	3.249.899	2.586.093	2.586.093
<b>Total</b>	<b>(71.893.853)</b>	<b>(281.626.183)</b>	<b>(6.429.829)</b>	<b>(288.056.012)</b>	<b>(359.949.865)</b>

(\*) Sociedades excluidas en 2012 del perímetro de consolidación. Ver **Nota 3** de la memoria



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**11.5 Acciones Propias**

El Grupo a través de una de sus filiales (Promociones Industriales y Financieras, S.A. en liquidación) 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. Sin embargo, y de acuerdo con lo explicado en la **Nota 3.c)** de la presente memoria, dicha sociedad fue excluida del perímetro de consolidación al cierre del ejercicio 2012, por lo que los presentes estados financieros no recogen efecto alguno de la citada autocartera.

**11.6 Ajustes en patrimonio por valoración**

***Por coberturas de los flujos de efectivo***

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2013 y 2012.

***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. No se han registrado movimientos durante el ejercicio 2013. En el ejercicio 2012, se registró la transferencia al resultado de la desinversión de unas acciones cotizadas.

**11.7 Intereses Minoritarios**

El detalle del saldo del epígrafe de “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y el resultado correspondiente a los socios externos en el ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

Entidad	Euros			
	2013		2012	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(1.705.283)	(25.565)	0	0
	<b>(1.705.283)</b>	<b>(25.565)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012 se resume en la forma siguiente:



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	Euros	
	2013	2012
Saldo inicial	0	(1.755.893)
Exclusión del perímetro de consolidación	0	1.755.893
Cargos	(1.705.283)	0
Abonos	0	0
<b>Saldo final</b>	<b>(1.705.283)</b>	<b>0</b>

## 12. PROVISIONES

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2013		2012	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	2.463.879	49.324.453	4.585.447	27.689.296
Efecto sociedades excluidas del perímetro de consolidación	0	8.554.766	0	19.192.534
Adiciones	0	16.755.232	59.634	385.870
Trasposos	(2.463.879)	2.463.879	(2.181.202)	2.181.202
Reversiones	0	(14.331.642)	0	(124.449)
Pagos	0	(888)	0	0
<b>Saldo final</b>	<b>0</b>	<b>62.765.799</b>	<b>2.463.879</b>	<b>49.324.453</b>

No es posible realizar una predicción sobre la necesidad futura de destinar recursos para afrontar las provisiones registradas ni, por tanto, las fechas en que debería hacerse.

### 12.1. Adiciones

En el ejercicio 2009, se dotaron provisiones por importe de 1.950 miles de euros en el epígrafe "*Provisiones no corrientes*" al objeto de cubrir los compromisos asumidos frente a los tenedores de "membresías" del club de golf proyectado por el antiguo propietario de unos terrenos comprados por Nyesa Costa Rica, S.A. en el ejercicio 2007. El compromiso consiste en brindarles a dichos tenedores, la elección entre ser miembros del club de golf a desarrollar en el futuro por Nyesa Costa Rica, S.A., u optar por el pago de una cantidad máxima de hasta 12 mil dólares por "membresía", con un límite global de hasta 7 millones de dólares. El plazo límite para ejecutar el pago es el próximo 31 de diciembre de 2014. Por ésta razón, el saldo que figuraba en los estados financieros a cierre del ejercicio anterior, esto es 2.464 miles de euros, ha sido clasificado al epígrafe "*Provisiones corrientes*".

Como consecuencia de la adquisición adicional del 40,26% de las participaciones de Nyesa Genérica, S.L. (véase **Nota 3.a**) se ha producido el cambio del método de integración de esta sociedad y sus dependientes (antes proporcional y ahora global), lo



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

que ha motivado la incorporación del 100% del compromiso contraído en el Estado de Situación Financiera. En consecuencia, se han incorporado 2.463 miles de euros adicionales, hasta completar una provisión de 4.928 miles de euros (7 millones de dólares). Por otro lado, el impacto de la actualización del mencionado compromiso en la cuenta de resultados del ejercicio 2013 ha sido de 200 miles de euros (60 miles de euros en el ejercicio anterior en el epígrafe de “*Provisiones no corrientes*”).

El resto de adiciones en el epígrafe de “*Provisiones corrientes*” registradas en el ejercicio 2013, se corresponden a los siguientes importes y conceptos, (i) 14.282 miles de euros para cubrir las responsabilidades por créditos afianzados por sociedades del Grupo a empresas excluidas del perímetro de consolidación y (ii) 10 miles de euros por las responsabilidades derivadas del despido de varios trabajadores. Las dotaciones registradas en el ejercicio 2012, correspondieron a los siguientes importes y conceptos, (i) 43 miles de euros para cubrir las responsabilidades por créditos afianzados por sociedades del Grupo a empresas excluidas del perímetro de consolidación, (ii) 295 miles de euros derivados de los posibles gastos e intereses de la cantidad adeudada a un acreedor y reconocida en la masa pasiva del concurso de una de las sociedades, y (iii) 48 miles de euros por las responsabilidades derivadas del despido de varios trabajadores.

## **12.2. Traspasos**

En el ejercicio 2013 y 2012 han sido traspasados 2.464 y 2.181 miles de euros de las “*Provisiones no corrientes*” a “*Provisiones corrientes*”, por considerar que los pasivos podrían ser exigidos en menos de doce meses. Los traspasos realizados en 2013 corresponden a lo ya comentado en el primer párrafo del punto anterior y relativo al compromiso de Costa Rica.

## **12.3. Reversiones**

Las reversiones de “*Provisiones corrientes*” efectuadas durante el ejercicio 2013, corresponden (i) al exceso de 13.966 miles de euros por provisiones registradas en ejercicios anteriores para posibles contingencias por los afianzamientos a sociedades del grupo excluidas del perímetro de consolidación ante entidades financieras, y que a fecha de formulación se dispone de autorización judicial para realizar operaciones de dación en pago, con condiciones que mejoran las estimaciones previamente realizadas, y (ii) al exceso de 366 miles de euros por una provisión para posibles contingencias fiscales registrada en ejercicios anteriores. Durante el ejercicio 2012 únicamente se revirtieron 124 miles de euros por una provisión para un litigio registrado en el ejercicio 2011.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

#### **12.4. Pagos**

En el 2013 se ha efectuado el pago de 888 euros en el epígrafe de las “*Provisiones corrientes*” correspondientes a salarios pendientes a trabajadores. Durante el ejercicio 2012 no se realizaron pagos de provisiones.

#### **12.5. Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación**

De acuerdo a lo comentado en la **Nota 3.c)**, en los ejercicios 2013 y 2012 se ha excluido del perímetro de consolidación un total de once sociedades. Estas exclusiones han provocado el registro de activos y pasivos frente a estas sociedades que, antes de su exclusión, eran objeto de ajustes o eliminaciones de consolidación.

El efecto neto en el epígrafe “Provisiones Corrientes” ha sido de 8.555 y 19.193 miles de euros, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente. Es importante destacar, que la mayor parte de estas provisiones se corresponden con los afianzamientos ante entidades de crédito prestados a las sociedades excluidas del perímetro de consolidación y cuya contingencia ha sido evaluada por la Dirección del Grupo de acuerdo al marco procesal de ejecución de las mismas, tal y como se indica en la **Nota 2.3.n)**.

### **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 corrientes, 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 existen condiciones que posibiliten al acreedor a solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	Euros	
	2013	2012
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>58.438.701</b>	<b>13.823.325</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	58.438.701	13.823.325
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>258.394.702</b>	<b>363.084.508</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	36.147.873	77.345.920
Pólizas de crédito y préstamos	49.812.579	48.193.256
Deuda por arrendamiento financiero	0	49.930
Préstamos Sindicados	37.626.954	36.852.062
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	134.807.295	200.643.341
<b>Total Deudas con Entidades de Crédito</b>	<b>316.833.403</b>	<b>376.907.833</b>

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

	Euros	
	2013	2012
Préstamos hipotecarios subrogables	33.262.951	61.900.712
Préstamos hipotecarios suelo	101.544.345	138.742.629
<b>Total</b>	<b>134.807.295</b>	<b>200.643.341</b>

Como consecuencia de la exclusión del perímetro de consolidación realizada de acuerdo a lo mencionado en la **Nota 3.c)**, se presenta la deuda excluida a modo de información adicional, siendo como sigue:

	Euros
	2012
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	0
Pólizas de crédito y préstamos	0
Deuda por arrendamiento financiero	0
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>67.494.813</b>
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	0
Pólizas de crédito y préstamos	443.517
Deuda por arrendamiento financiero	0
Préstamos Sindicados	0
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	67.051.296
<b>Total Deudas con Entidades de Crédito</b>	<b>67.494.813</b>

El Grupo ha optado por registrar los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros, siguiendo, a sensu contrario, la consulta 1 del



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012. No obstante lo anterior, interesa destacar que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor.

El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de Resultado Global del Grupo de 2013 y 2012 ha sido de 25.231 y 28.592 miles de euros respectivamente, correspondiendo los devengados con entidades de crédito, de acuerdo a las condiciones contractuales, a 22.851 y 27.293 miles de euros, respectivamente, y el resto hasta completar los importes mencionados, a los intereses devengados con partes vinculadas.

A cierre del ejercicio, y tras las operaciones materializadas con entidades financieras que ha provocada extinciones de créditos que habían servido como base para el cálculo de los citados intereses, el pasivo con entidades financieras por este concepto asciende a 41.404 miles de euros.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses. Como se ha comentado en el párrafo anterior, y para las sociedades en concurso y que han incumplido sus obligaciones contractuales, se ha tomado como referencia el tipo de interés de demora establecido en cada uno de los respectivos contratos de financiación.

**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 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, aunque su clasificación



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 préstamos hipotecarios vinculados a patrimonio son los recibidos para realizar 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 ha disminuido en 151 miles de euros con respecto al cierre del ejercicio 2012.

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 2014 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 2013, se encuentran en situación irregular, y por tanto vencidos, un monto total de 235,6 millones de euros, siendo el principal de la deuda de 174,7 millones de euros y el resto intereses y gastos; siendo los mismos importes a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	36.148	949	998	45.882	1.104	9.505	94.587
Pólizas de crédito y préstamos	49.813	0	0	0	0	0	49.813
Deuda por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos Sindicados	37.627	0	0	0	0	0	37.627
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	134.807	0	0	0	0	0	134.807
<b>Total</b>	<b>258.395</b>	<b>949</b>	<b>998</b>	<b>45.882</b>	<b>1.104</b>	<b>9.505</b>	<b>316.833</b>

Miles de Euros							
DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	77.346	217	949	998	1.050	10.609	91.169
Pólizas de crédito y préstamos	47.213	0	0	0	980	0	48.193
Deuda por arrendamiento financiero	50	0	0	0	0	0	50
Préstamos Sindicados	36.852	0	0	0	0	0	36.852
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	155.207	14.865	588	795	618	28.571	200.643
<b>Total</b>	<b>316.668</b>	<b>15.082</b>	<b>1.537</b>	<b>1.793</b>	<b>2.648</b>	<b>39.181</b>	<b>376.908</b>

Los valores contables y los valores razonables de la deuda no corriente son aproximadamente coincidentes.

#### ***Instrumentos financieros derivados***

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 no tiene contratados instrumentos financieros derivados, si bien queda pendiente la liquidación anticipada que sobre los que tuvo en ejercicios anteriores, efectuó la contraparte, esto es la entidad financiera, de manera unilateral. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el importe que se desprende de la citada liquidación es de 2.014.160,97 euros.

#### **14. MAGNITUDES CONCURSALES**

Las magnitudes más relevantes que se extraen de los informes definitivos se detallan en la tabla a continuación. Es importante destacar las siguientes consideraciones para realizar una correcta interpretación de las cifras contenidas en la precitada tabla:

- El Grupo Nyesa está compuesto por más de veinte sociedades, algunas de las cuales no se hallan en situación concursal.
- De las quince sociedades del Grupo que solicitaron el concurso de acreedores, diez se encuentran en fase de liquidación y, por tanto, no han sido incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2013.
- Las cifras se han extraído de los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores elaborados por la administración concursal,



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 96 de la Ley Concursal. En consecuencia, se muestran las cifras de forma individual para cada una de las cinco sociedades.

No obstante lo anterior, a efectos puramente ilustrativos, se mostrará a continuación las cifras de forma agregada al objeto de que se pueda tener una visión de grupo de las masas tanto activa como pasiva. Para ello, en la medida en que si bien los concursos se tramitan conjuntamente son cinco concursos independientes, se han realizado los siguientes ajustes:

- eliminación, tanto en la masa activa como en los créditos concursales y pasivos contingentes, de las deudas entre estas cinco sociedades.
- la eliminación de los créditos concursales o contingentes que figuran en más de una sociedad por ser una de ellas garante (o fiadora) de la posición acreedora de la otra.
- Los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, no recogen las operaciones de venta de activos realizadas durante el proceso concursal. Estos textos se limitan, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, a actualizar los créditos existentes en el momento de la declaración del concurso (14 de marzo de 2012), que quedaron recogidos en los informes provisionales presentados ante el Juzgado en fecha 2 de agosto de 2012, con ocasión de las impugnaciones a dichos informes provisionales. Para la valoración de los activos inmobiliarios (la mayor parte del inmovilizado material, y la totalidad de las inversiones inmobiliarias y de las existencias), se han utilizado las valoraciones realizadas por Savills España, S.A. de fecha de 11 de julio de 2012 y sobre el valor de dichos inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2011.
- Los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso tienen la consideración de créditos contra la masa y están actualizados a 30 de septiembre de 2013.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

(miles de euros)

	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.U.	Ajustes / Eliminaciones	Total
Inmovilizado Material	13	5.245	0	6.878	13.437	0	25.573
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0	39.810	1.439	0	46.624
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	117	330	0	39.419
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472	29	1.085	(50.526)	156.956
Existencias	0	0	0	0	68.338	0	68.338
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7	124	0	0	141
<b>Masa Activa</b>	<b>7.093</b>	<b>71.078</b>	<b>177.820</b>	<b>46.958</b>	<b>84.629</b>	<b>(50.526)</b>	<b>337.051</b>
Créditos con privilegio especial	36.869	14.704	8.980	55.715	97.451	(18.111)	195.609
Créditos con privilegio general	1.117	483	3.569	2.458	500	0	8.126
Créditos ordinarios	47.407	158.465	35.438	2.887	44.015	(83.907)	204.304
Créditos subordinados	14.590	7.435	216.519	16.181	3.439	(168.085)	90.079
<b>Créditos Concursales</b>	<b>99.983</b>	<b>181.087</b>	<b>264.506</b>	<b>77.241</b>	<b>145.405</b>	<b>(270.103)</b>	<b>498.118</b>
<b>Créditos contra la masa a 30 septiembre 2013</b>	<b>448</b>	<b>468</b>	<b>497</b>	<b>148</b>	<b>420</b>	<b>0</b>	<b>1.981</b>
<b>Pasivos Contingentes</b>	<b>9.505</b>	<b>104.965</b>	<b>11.112</b>	<b>15.883</b>	<b>4.209</b>	<b>(39.878)</b>	<b>105.795</b>
<b>Situación Patrimonial (déficit)</b>	<b>(93.338)</b>	<b>(110.477)</b>	<b>(87.183)</b>	<b>(30.430)</b>	<b>(61.197)</b>	<b>219.577</b>	<b>(163.048)</b>

**15. OTROS PASIVOS**

	Euros			
	2013		2012	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	0	14.099.850	0	12.104.756
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	27.435.077	0	25.960.155
<b>Total bruto</b>	<b>0</b>	<b>41.534.927</b>	<b>0</b>	<b>38.064.911</b>

A efectos meramente informativos, a continuación se muestran los importes que en el ejercicio anterior provenían de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación en 2013, de acuerdo a como se menciona en la **Nota 3.c)**:

	Euros	
	2012	
	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	0	5.478.624
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.477.809
<b>Total bruto</b>	<b>0</b>	<b>6.956.433</b>

En estas rúbricas a cierre del ejercicio 2013 y 2012, se incluyen los siguientes conceptos:

- los saldos a pagar a Administraciones Públicas por diferentes conceptos por un importe aproximado de un 12,8 millones de euros (10,6 millones de euros en 2012) (**Nota 26**). Descontado el efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación producidas en el ejercicio 2013, esto es 5.371 miles de euros, se ha producido un incremento de la deuda de este epígrafe en 7.480 miles de



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

euros, debido principalmente a la regularización de una cuenta a pagar en una de las sociedades del Grupo por importe de 7.138 miles de euros.

- aproximadamente 506 miles de euros corresponden a anticipos entregados por clientes para la reserva de viviendas de futura entrega (600 miles de euros en 2012). El efecto de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación asciende a 94 miles de euros.
- remuneraciones pendientes de pago por importe de 837 miles de euros (861 miles de euros en 2012). El efecto de las sociedades excluidas del perímetro de consolidación asciende a 14 miles de euros, especialmente por el efecto de la exclusión de Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.
- saldos pendientes de pagos con Entidades Locales, por tasas, plusvalías municipales,...
- El importe global de la cuenta de *“Acreedores y otras cuentas a pagar”* ha aumentado con respecto al que figuraba en el ejercicio anterior, consecuencia de dos impactos de diferente signo, por un lado, la disminución de los saldos de las sociedades excluidas del perímetro (1,4 millones de euros) y, por otro lado, el aumento de las cantidades a pagar, por importe de 2,9 millones de euros, como consecuencia de (i) el cambio en el método de integración de una sociedad participada (0,7 millones de euros aproximadamente), (ii) el registro de los honorarios de profesionales independientes relacionados con el proceso concursal (2 millones de euros aproximadamente) y (iii) el aumento de la actividad en relación en actividad en alguna sociedad del grupo (0,2 millones de euros). Se incluyen en este epígrafe los proveedores comerciales por la realización de las obras de construcción de las promociones en curso, así como acreedores por diversos conceptos, retenciones a proveedores de obra hasta la finalización de las mismas, débitos por cuentas por integración proporcional, intereses devengados, suplididos,...

En los supuestos en lo que las deudas no tienen pactado un interés explícito se procede a su actualización, siempre que su vencimiento sea superior a 12 meses.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera 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 Estado de Situación Financiera tienen el siguiente detalle:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal (65 días)	2.568.597,88	79,64%	2.230.942,33	80,14%
Resto	656.526,10	20,36%	553.014,21	19,86%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>3.225.123,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.783.956,54</b>	<b>100,00%</b>
<b>PMPE (días) de pagos</b>	<b>34,67</b>		<b>22,56</b>	
<b>Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal</b>	<b>18.021.757,87</b>		<b>17.654.840,91</b>	



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Del total de pagos efectuados en 2013 que superan los 65 días, esto es 656 miles de euros, 622 miles de euros fueron efectuados por una sociedad multigrupo, por lo que la práctica totalidad del resto de los pagos lo han sido dentro del plazo legal. Respecto de los pagos efectuados en 2012 que superan los 75 días, esto es 553 miles de euros, 508 miles de euros también fueron efectuados por dicha sociedad multigrupo.

A 31 de diciembre de 2013, excepto por los saldos derivados del concurso de acreedores y por los provenientes de una de las sociedades multigrupo, no hay saldos pendientes de pago a proveedores que excedan del plazo legal de pago.

**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	
	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocio	13.219	7.369
Otros ingresos de la explotación	546	390
<b>Total Ingresos de la Explotación</b>	<b>13.765</b>	<b>7.759</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(10.048)	(4.959)
Aprovisionamientos	(758)	(34.004)
Gastos de personal	(1.878)	(1.910)
Otros gastos de explotación	18.821	(5.188)
Dotación a la amortización	(1.022)	(1.032)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(5.801)	(4.436)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.169)	(4.758)
Otros resultados	1.591	13.992
<b>Total Gastos de la Explotación</b>	<b>(265)</b>	<b>(42.295)</b>
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>13.500</b>	<b>(34.536)</b>

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. En lo que respecta a “*Aprovisionamientos*” recoge las bajas del coste de las solares y terrenos, las activaciones de los costes incurridos en los mismos, así como los deterioros y reversiones de deterioros de las existencias que figuran como en solares y terrenos.

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**).



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

En la partida “*Otros resultados*” del ejercicio 2013 se incluyen 1,59 millones de euros de ingresos que corresponden básicamente al neto de las reversiones y provisiones para responsabilidades de las sociedades del perímetro ante terceros, así como las condonaciones o regularización del pasivo mantenido con entidades financieras (Véase **Nota 12**). En el ejercicio anterior la cantidad registrada por esos mismos conceptos fue de 13,99 millones de euros de ingresos.

La facturación a un cliente de un inmueble arrendado dentro del segmento patrimonial, supera el 10% de la facturación del Grupo, ascendiendo concretamente a 2.205 miles de euros tanto en el ejercicio 2013 como en el 2012.

## **17. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN**

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

	Euros	
	2013	2012
Ventas de Productos Terminados	8.585.486	2.096.043
Ventas de Solares y Terrenos	0	0
Ingresos procedentes de prestación de servicios	2.428.694	2.567.448
Ingresos procedentes de arrendamientos	2.205.000	2.705.846
Otros ingresos	545.569	390.161
<b>Total</b>	<b>13.764.750</b>	<b>7.759.498</b>

La “*Venta de Productos Terminados*”, que corresponde a las entregas de viviendas finalizadas, ha sufrido un aumento considerable respecto al ejercicio anterior (8,6 millones de euros en 2013 y 2,1 millones de euros en 2012), especialmente por la compra de activos realizada por una sociedad vinculada a una entidad financiera.

No se ha producido ningún movimiento en la “*Venta de Solares y Terrenos*” durante los ejercicios 2013 y 2012.

Respecto a los ingresos provenientes de la prestación de servicios (fundamentalmente hoteles en explotación) se ha conseguido mantener unas cifras similares a las del ejercicio anterior a pesar de la situación del mercado. En lo que se refiere a los ingresos procedentes de arrendamientos, destacar que la disminución respecto del ejercicio anterior se debe a la transmisión, a finales del ejercicio 2012, de un activo que generaba una rentas anuales de 500 miles de euros.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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 2013; 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 2013 y 2012 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad Inmobiliaria (Gestión de Suelo y Promociones).
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos hoteleros).
- Actividad Internacional (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 2013**

Ejercicio 2013	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	8.585.486	4.628.884	0	4.810	13.219.180
Otros Ingresos de Explotación	220.700	69.782	0	255.087	545.569
<b>Total Ingresos de la Explotación</b>	<b>8.806.186</b>	<b>4.698.666</b>	<b>0</b>	<b>259.897</b>	<b>13.764.750</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(10.048.253)	0	0	0	(10.048.253)
Aprovisionamientos	(623.622)	(134.118)	0	0	(757.740)
Gastos de personal	0	(1.348.420)	(78.297)	(450.922)	(1.877.638)
Otros Gastos Explotación	(1.132.270)	(2.153.222)	(155.528)	22.261.588	18.820.568
Amortizaciones	(15.536)	(916.053)	0	(90.867)	(1.022.456)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4.939.432	3.976.643	0	(14.717.029)	(5.800.953)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	(1.169.000)	0	0	(1.169.000)
Otros resultados	(1.184.328)	162.997	0	2.612.200	1.590.869
<b>Total Gastos de la Explotación</b>	<b>(8.064.576)</b>	<b>(1.581.174)</b>	<b>(233.825)</b>	<b>9.614.971</b>	<b>(264.603)</b>
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>741.611</b>	<b>3.117.493</b>	<b>(233.825)</b>	<b>9.874.868</b>	<b>13.500.147</b>
+ Ingresos Financieros	5.005.643	271	0	(2.984.317)	2.021.598
- Gastos Financieros	(10.018.771)	(2.218.127)	(1.146.295)	(14.601.229)	(27.984.423)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0	0	0	0
+/- Diferencias de cambio	0	40	(1.527.584)	0	(1.527.544)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	584.074	912.347	(239.723)	820.635	2.077.333
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(4.429.054)</b>	<b>(1.305.469)</b>	<b>(2.913.602)</b>	<b>(16.764.911)</b>	<b>(25.413.036)</b>
Participación en el rdo.ejercicio E <sup>s</sup> asociadas y negocios conjuntos					
+ contab.método de la participación	0	0	0		0
<b>Resultados antes de Impuestos</b>	<b>(3.687.443)</b>	<b>1.812.024</b>	<b>(3.147.427)</b>	<b>(6.890.043)</b>	<b>(11.912.890)</b>

Ejercicio 2012	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	2.179.754	5.189.583	0	(0)	7.369.337
Otros Ingresos de Explotación	217.271	101.866	0	71.024	390.161
<b>Total Ingresos de la Explotación</b>	<b>2.397.026</b>	<b>5.291.449</b>	<b>0</b>	<b>71.023</b>	<b>7.759.498</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(4.958.587)	0	0	0	(4.958.587)
Aprovisionamientos	(31.834.207)	(163.996)	0	(2.006.059)	(34.004.262)
Gastos de personal	(51.955)	(1.257.997)	(39.021)	(560.754)	(1.909.728)
Otros Gastos Explotación	(1.234.228)	(2.339.810)	(214.482)	(1.399.822)	(5.188.343)
Amortizaciones	(5.210)	(957.455)	0	(69.681)	(1.032.346)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1.698.940)	(2.846.487)	0	109.789	(4.435.638)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(180.000)	(4.324.000)	0	(254.000)	(4.758.000)
Otros resultados	1.147.348	1.921.179	0	10.923.312	13.991.839
<b>Total Gastos de la Explotación</b>	<b>(38.815.780)</b>	<b>(9.968.566)</b>	<b>(253.504)</b>	<b>6.742.784</b>	<b>(42.295.065)</b>
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(36.418.754)</b>	<b>(4.677.117)</b>	<b>(253.504)</b>	<b>6.813.808</b>	<b>(34.535.567)</b>
+ Ingresos Financieros	3.743	3.705	67.703	413.633	488.784
- Gastos Financieros	(21.269.853)	(3.210.896)	(243.365)	(13.281.555)	(38.005.670)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0	0	0	0
+/- Diferencias de cambio	0	(2)	(19.353)	0	(19.354)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(6.494)	(0)	0	386.525	380.030
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(21.272.604)</b>	<b>(3.207.193)</b>	<b>(195.015)</b>	<b>(12.481.398)</b>	<b>(37.156.210)</b>
Participación en el rdo.ejercicio E <sup>s</sup> asociadas y negocios conjuntos					
+ contab.método de la participación	0	0	0		0
<b>Resultados antes de Impuestos</b>	<b>(57.691.359)</b>	<b>(7.884.310)</b>	<b>(448.519)</b>	<b>(5.667.590)</b>	<b>(71.691.777)</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**19. APROVISIONAMIENTOS**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Certificaciones de obra y deterioros	757.740	34.028.605
Variación de existencias	0	(24.343)
<b>Total</b>	<b>757.740</b>	<b>34.004.262</b>

**20. GASTOS DE PERSONAL**

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos y Salarios	1.424.210	1.495.381
Seguridad Social	352.845	328.340
Indemnizaciones	92.264	73.713
Otros Gastos Sociales	8.319	12.295
<b>Total</b>	<b>1.877.638</b>	<b>1.909.728</b>

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

	Número de personas	
	2013	2012
Dirección y adjuntos a dirección	2,00	2,42
Responsable de departamento	3,45	3,15
Técnicos	38,79	40,06
Auxiliares	3,56	5,31
<b>Total</b>	<b>47,79</b>	<b>50,93</b>

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

	Número de personas					
	2013			2012		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,50	2,00	3,50	1,44	1,50	2,94
Técnicos	19,19	15,58	34,77	17,65	18,02	35,67
Auxiliares	2,38	1,63	4,00	1,50	1,63	3,13
<b>Total</b>	<b>23,07</b>	<b>21,20</b>	<b>44,27</b>	<b>20,59</b>	<b>23,15</b>	<b>43,74</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 2013, 15 y 22 empleados respectivamente (14 y 23 en 2012).

## 21. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### 21.1 El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2013	2012
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	42.707	43.091
<b>Total</b>	<b>42.707</b>	<b>43.091</b>

A cierre del ejercicio 2013, 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	
	2013	2012
Menos de 1 año	34.525	44.476
Entre 2 y 5 años	4.500	134.544
<b>Total</b>	<b>39.025</b>	<b>179.020</b>

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

### 21.2 El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 2.473 miles de euros (2.958 miles de euros en 2012).



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Hasta la fecha de cierre del ejercicio 2013, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2013	2012
Menos de 1 año	2.406.822	2.678.384
Entre 2 y 5 años	9.228.939	10.854.857
Más de 5 años	26.460.000	37.141.329
<b>Total</b>	<b>38.095.761</b>	<b>50.674.570</b>

El principal contrato de arrendamiento se corresponde con el arrendamiento de la explotación de negocio del hotel TRYP Macarena en Sevilla (Ver **Nota 6**).

## **22. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN**

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Arrendamientos y cánones	234	249
Reparaciones y conservaciones	509	159
Servicios de Profesionales	2.708	2.777
Transportes	2	2
Primas de Seguros	48	94
Servicios Bancarios	21	23
Relaciones Públicas	25	24
Suministros	170	179
Otros Gastos	787	683
Tributos	644	963
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	(23.987)	16
Gastos de gestión corriente	19	19
<b>Total</b>	<b>(18.821)</b>	<b>5.188</b>

En este apartado especialmente, como en otros apartados relacionados con la cuenta de resultados, hay que tener en cuenta el efecto de la exclusión en 2013 de las tres sociedades que en el ejercicio anterior integraban el perímetro de consolidación. Con independencia de este efecto, las variaciones más relevantes con respecto al ejercicio anterior en cada una de las partidas han sido las siguientes:

- “*Reparaciones y Conservación*” ha aumentado en 350 miles de euros con respecto al ejercicio anterior, principalmente, como consecuencia de los trabajos de acondicionamiento realizados en un hotel del grupo.
- “*Otros Tributos*” ha disminuido en 318 miles de euros, debido a la exclusión del perímetro de consolidación de las mencionadas sociedades.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

- En el epígrafe “*Otros gastos*” la variación más relevante con respecto al ejercicio anterior se debe por el registro de la reversión un deterioro realizado en ejercicios anteriores de una cuenta a cobrar por importe 24 millones de euros (Véase **Nota 3.a**).
- El resto de partidas se han mantenido en la línea con respecto al ejercicio anterior.

### **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 2013 y 2012, el total de los gastos por auditoría registrados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 65 miles de euros en cada ejercicio, de los que 55 miles de euros correspondieron a los honorarios de los auditores principales del Grupo. No existen honorarios adicionales a los servicios profesionales de auditoría de cuentas, ni en el ejercicio 2013 ni 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	
	2013	2012
Ingresos Financieros	2.022	489
Gastos Financieros	(27.984)	(38.006)
Diferencias de cambio	(1.528)	(19)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	2.077	380
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(25.413)</b>	<b>(37.156)</b>

### **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:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	Euros	
	2013	2012
Ingresos de otros valores negociables	0	6
Otros intereses e ingresos financieros	2.022	483
<b>Total</b>	<b>2.022</b>	<b>489</b>

### 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	
	2013	2012
Gastos financieros y asimilados	(1.487)	(7.441)
Intereses de préstamos	(26.497)	(30.565)
<b>Total</b>	<b>(27.984)</b>	<b>(38.006)</b>

El Grupo no ha activado gastos financieros en el ejercicio.

## 26. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

### 26.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

En fecha 16 de noviembre de 2009, se notificaron actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 de Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. y otras sociedades excluidas del perímetro consolidación. 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.

En cuanto al IVA soportado en esas transmisiones se pretendía regularizar con sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, los importes que se muestran en el cuadro siguiente:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

		<b>NYSESA EXPLORACIONES HOTELERAS, S.L.U.</b>	<b>NYSESA RESIDENCIALES, S.L.U. (1)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>I.V.A. 2004</b>	Cuota	2.754.027,95	1.341.408,43	4.095.436,38
	Intereses	1.062.238,46	516.038,31	1.578.276,77
	Sanción	702.439,35	341.890,09	1.044.329,44
	<b>Total</b>	<b>4.518.705,76</b>	<b>2.199.336,83</b>	<b>6.718.042,59</b>

*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 Explotaciones Hoteleras, S.L.U. en el ejercicio 2008

En cuanto al IVA soportado en esas transmisiones se pretenden regularizar con sociedades excluidas del perímetro de consolidación, los importes que se muestran en el cuadro siguiente:

		<b>NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.</b>	<b>NYSESA PIRINEOS, S.L.U. (2)</b>	<b>NYSESA COSTA, S.L.U.</b>	<b>TOTAL</b>
<b>I.V.A. 2004</b>	Cuota	11.888.223,88	11.030.349,78	1.634.039,56	24.552.613,22
	Intereses	4.009.207,68	4.249.520,07	630.984,58	8.889.712,33
	Sanción	2.990.485,74	2.812.482,32	416.910,64	6.219.878,70
	<b>Total</b>	<b>18.887.917,30</b>	<b>18.092.352,17</b>	<b>2.681.934,78</b>	<b>39.662.204,25</b>

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

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

El motivo de esas liquidaciones era la consideración por parte de la Inspección de que las compraventas de fincas que dieron origen al devengo de ese importe de IVA soportado por las adquirentes eran contratos simulados, por lo que se le negaban efectos jurídicos a dicha transmisión, lo que implicaba, en sede de la transmitente NYESA GESTION S.L., la improcedencia de la repercusión del IVA en las citadas transmisiones de inmuebles y, por tanto, la improcedencia de la deducción de ese impuesto en sede de las adquirentes NYESA EXPLORACIONES HOTELERAS, S.L., NYESA SERVICIOS RESIDENCIALES, S.L., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L., NYESA PIRINEOS, S.L. y NYESA COSTA, S.L.

Las referidas liquidaciones derivadas de las actas de inspección fueron objeto, primero, de reclamación económico-administrativa ante el TEAC, y después, las resoluciones de dicho Tribunal se recurrieron ante la Audiencia Nacional. En dichos recursos se solicita la anulación de tales liquidaciones, pero también se pide de forma subsidiaria, para el caso de desestimar esa petición de nulidad, que se reconozca el correlativo derecho a la devolución de ingresos indebidos por ese IVA soportado que finalmente no habría



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

podido ser deducido al negarse tal deducibilidad en esas actas de Inspección por estar indebidamente devengado y repercutido.

Los citados actos de liquidación, no fueron registrados al entender que no existe perjuicio para las Arcas Públicas y que, sobre la base del principio de neutralidad que rige el IVA, la regularización también debía neutra a los efectos del Grupo. En este entorno, en fecha 4 de febrero de 2014, el Abogado del Estado se allanó en los recursos presentados por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. y se prevé el allanamiento en el resto de recursos en cuanto se abra el plazo de alegaciones en el resto de procedimientos. En consecuencia, no se ha provisionado importe alguno por estos conceptos.

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. Derivado de las mismas se presentaron declaraciones complementarias extemporáneas, y se procedió al registro de una provisión, por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas. En cuanto a la comprobación, las actuaciones inspectoras han sido interrumpidas, y el expediente remitido al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada. Como consecuencia, en el Estado de Situación Financiera adjunto se han reconocido provisiones por importe de 1.753 miles de euros.

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. Como consecuencia de una legislación fiscal diferente aplicable en ambos domicilios, la segunda de las sociedades mencionadas ha procedido a realizar una regularización del importe de sus liquidaciones relativas al impuesto sobre sociedades, surgiendo un nuevo pasivo de 7.138 miles de euros (Véase **Notas 15 y 26.2**)

## **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 2013 y 2012, son los siguientes:



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	Euros			
	2013		2012	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	0	282.385	0	236.902
<b>Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes</b>		<b>282.385</b>		<b>236.902</b>
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	0	869.002	0	1.535.494
<b>Otros activos corrientes</b>		<b>869.002</b>		<b>1.535.494</b>
<b>Total Saldos Deudores</b>	<b>0</b>	<b>1.151.387</b>	<b>0</b>	<b>1.772.396</b>
Hacienda Pública acreedora por I.S.	0	(7.147.330)	0	(5.318)
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0	(1.035.914)	0	(1.060.785)
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0	(603.928)	0	(527.226)
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos I.V.A. / I.R.P.F. / I.S.	0	(740.015)	0	(5.998.316)
Hacienda Pública acreedora por Actas	0	0	0	0
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0	(3.083.759)	0	(2.918.829)
Otras Administraciones Públicas acreedoras por aplazamientos	0	0	0	0
Organismos SS acreedores	0	(145.588)	0	(136.713)
Organismos SS acreedores por aplazamientos	0	0	0	0
<b>Total Saldos Acreedores</b>	<b>0</b>	<b>(12.756.533)</b>	<b>0</b>	<b>(10.647.187)</b>

El incremento en el saldo a pagar acreedor con Administraciones Públicas de 2.109 miles de euros, deriva principalmente del efecto de dos partidas de signo contrario, por un lado, el registro en una de las sociedades del Grupo de un importe de 7.138 miles de euros a pagar con la Hacienda Pública (Véase **Nota 15**) y, por otro, la disminución de la deuda como consecuencia de la exclusión del perímetro de consolidación de las dos sociedades que se han mencionado en la **Nota 3.c)** de los presentes estados financieros. El saldo proveniente de dichas sociedades en el ejercicio anterior es como sigue:

	Euros	
	2012	
	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	0	8.899
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	0	304.864
<b>Total Saldos Deudores</b>	<b>0</b>	<b>313.764</b>
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0	(34.966)
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0	(21.415)
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos I.V.A. / I.R.P.F. / I.S.	0	(5.155.405)
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0	(159.034)
Organismos SS acreedores	0	32
<b>Total Saldos Acreedores</b>	<b>0</b>	<b>(5.370.788)</b>

Como podemos observar en los cuadros anteriores, durante el ejercicio 2012, el Grupo solicitó el aplazamiento y fraccionamiento de la deuda derivada del (i) Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, (ii) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y (iii) de las cuotas de la Seguridad Social. Si bien, obtuvo la aprobación de los calendarios de aplazamiento solicitados, en marzo de 2011, varias de las sociedades no pudieron cumplir con el calendario de pago fijado, por lo que la citada deuda se entendió vencida a dicha fecha.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**26.3 Impuestos sobre beneficios reconocidos**

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Euros	
	2013	2012
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>		
Por operaciones continuadas	(85.525)	(202.076)
Por operaciones discontinuadas	0	0
<b>Total</b>	<b>(85.525)</b>	<b>(202.076)</b>

**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	
	2013	2012
Activos por Impuestos Diferidos	749.848	2.751.311
Pasivos por Impuestos Diferidos	(749.848)	(2.751.311)

	Euros	
	2013	2012
<b>Activos por Impuestos Diferidos</b>		
Gastos de establecimiento	206	1.241
Ajuste consolidación existencias	6.683.737	6.683.737
Diferencias de cambio	191.907	95.953
Valoración instrumentos financieros	0	0
Combinación de negocios	2.607.457	1.893.477
Otros	0	9.456
Deterioro por exceso de activo sobre pasivo por impuestos dif.	(8.733.459)	(5.932.552)
<b>Total</b>	<b>749.848</b>	<b>2.751.311</b>
<b>Pasivos por Impuestos Diferidos</b>		
Valoración de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(749.848)	(857.835)
Valoración existencias	0	0
Combinación de negocios	0	(1.893.477)
Otros	0	0
<b>Total</b>	<b>(749.848)</b>	<b>(2.751.311)</b>



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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	
	2013	2012
<b>(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos</b>	<b>(11.912.890)</b>	<b>(71.691.777)</b>
(+/-) Ajustes de Consolidación	3.003.135	(4.955.669)
(+/-) Ajustes de Consolidación Fiscal Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.	0	0
<b>(=) Resultado Consolidado Ajustado</b>	<b>(8.909.755)</b>	<b>(76.647.446)</b>
(+) Diferencias permanentes positivas	20.955.573	6.453.055
(-) Diferencias permanentes negativas	(23.385.576)	(13.583.692)
(+) Diferencias temporarias positivas	0	0
(-) Diferencias temporarias negativas	5.599.657	0
<b>Suma de Bases Imponibles</b>	<b>(5.740.100)</b>	<b>(83.778.084)</b>

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, el Grupo ha optado por no registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles negativas. Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación ascienden a 745.812 miles de euros hasta el ejercicio 2012. En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera Consolidado.

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

	Año límite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976
Doble imposición interna	2014/15	21.189
Art 42 LIS	2016/17	615.179
Otras		124.972
<b>Total</b>		<b>2.492.317</b>



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**27. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN**

**27.1 Distribución de resultados**

La propuesta de aplicación del resultado del Grupo del ejercicio 2013 que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Legal, propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Resultado del ejercicio	(11.972.849)	(71.893.853)
Ajustes:		
Resultado disponible	(11.972.849)	(71.893.853)

**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**).

	Euros	
	2013	2012
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(11.972.849)	(71.893.853)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	162.329.555	162.329.555
Autocartera	0	0
Número medio de acciones ordinarias en circulación	162.329.555	162.329.555
<b>Ganancias básicas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,44)</b>

De acuerdo con lo comentado en la **Nota 11.5** no se tienen en cuentas las acciones propias en poder de una de las sociedades que ha sido excluida del perímetro de consolidación.

- **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	
	2013	2012
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(11.972.849)	(71.893.853)
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	162.329.555	162.329.555
<b>Ganancias básicas por acción (euros por acción)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,44)</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

**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 2013 y 2012 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales. Si bien un saldo de 24 millones de euros que se hallaba deteriorado a cierre del ejercicio 2012 (Ver **Nota 3.a**), ha sido revertido y cancelado, por la transacción realizada con Riberalia Servicios Generales, S.L. a finales del mes de noviembre de 2013.

**28.2 Saldos por operaciones de préstamo**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



**NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	Miles de euros	
	2013	2012
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. (*)	0	31
EL TAJADERON S.L.	352	172
ANETO BV (*)	881	881
NYSESA GENERICA S.L. (*)	0	15.757
NYSESA COSTA RICA S.L. (*)	0	1.752
NYSESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	159	159
NYSESA GOLF, S.L.U.	80	25
KYESA GESTIO INMOBILIARIA	15.780	0
NYSESA PROYECTOS URBANOS S.L.	25.770	0
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	3	3
NYSESA GLOBAL S.A.	30	30
RAURICH CONDAL S.L.	773	726
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.	79.507	79.189
CONSTRUCTORA INBESOS S,A,	2.619	2.619
NYSESA COSTA S.L.	23.280	23.246
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	1.799	1.799
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.	12	12
RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.L.	335	335
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	105
INBESOS OCIO	16.738	16.738
ABOUT GOLF	462	462
MULTISADO	2.153	2.153
NALCAR 2002	402	402
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	5	5
VILALBA GOLF	504	504
NYSESA INFANTES	11	11
GOLF PARK 3 S.A.	3	3
GEONA PLUS S.L.	1	1
ECOFUEL DE TECNOLOGIA	11	11
<b>Total préstamos concedidos</b>	<b>171.782</b>	<b>147.133</b>
HORCONA	(1)	(1)
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(1.040)	(1.049)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(862)	(880)
EL TAJADERON S.L.	(619)	(658)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(1.240)	(1.604)
TAUSTE URBANA S.L.	(785)	(794)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. (*)	(2.218)	(1.901)
NYSESA INFANTES S.L.	(41)	0
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. (*)	0	(9)
ANETO BV (*)	(882)	(887)
VILLALBA GOLF, S.A.	(133)	(133)
NYSESA GLOBAL S.A.	(328)	(328)
NYSESA COSTA RICA S.L. (*)	0	(70)
NYSESA PROYECTOS URBANOS S.L.	(85)	0
MELIA HOTELS INTERNATIONAL S.A.	(2.830)	(1.792)
GRUPO EDIMAR	(242)	(242)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA	(116)	0
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.	(71.759)	(67.231)
RAURICH CONDAL S.L.	(2.311)	(2.284)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.	(369)	(363)
<b>Total préstamos recibidos</b>	<b>(85.861)</b>	<b>(80.226)</b>

(\*) Saldos no eliminados en el proceso de consolidación de las sociedades integradas por el método de integración proporcional.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Los préstamos devengan intereses referenciados a tipos de mercado, consistentes en adicionar al Euribor a un año un diferencial.

**28.3 Transacciones con partes vinculadas**

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Compras	0	(94)
Gastos por prestación de servicios	(50)	(251)
Ingresos financieros	2.061	178
Gastos financieros	(2.426)	(1.797)
<b>Total</b>	<b>(415)</b>	<b>(1.965)</b>

Durante el 2013 y 2012 se ha realizado facturación por prestación de servicios a las sociedades excluidas del perímetro de consolidación en dicho ejercicio (Ver **Nota 3.c**). Respecto a los ingresos y gastos financieros, el devengo sólo ha correspondido desde el inicio del ejercicio hasta la fecha del concurso de acreedores, esto es, 14 de marzo de 2012. Todas las transacciones se realizan a precios de mercado. Adicionalmente, destacar que los ingresos financieros devengados con partes vinculadas en 2013 han sido deteriorados por importe de 1.881 miles de euros.

**28.4 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	
	2013	2012
EL TAJADERON S.L.	8.523	8.523
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	0	0
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	126.532	71.938
<b>Total afianzamientos y garantías prestadas</b>	<b>135.055</b>	<b>80.461</b>
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(2.547)	(2.547)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(12.725)	(12.725)
CARLOS BARTIBAS HERRERO	(2.547)	(2.547)
ROBERTO BARTIBAS HERRERO	(2.547)	(2.547)
EL TAJADERON S.L.	(9.446)	(13.446)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(67.550)	(67.550)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(73.895)	(60.143)
<b>Total afianzamientos y garantías recibidas</b>	<b>(171.257)</b>	<b>(161.505)</b>

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas, son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 al Grupo Familiar Bartibas. En este ejercicio hay que tener en cuenta con respecto al anterior, el efecto producido por los afianzamientos recibidos y prestados que tienen que ver con las diez sociedades excluidas del perímetro de consolidación (Ver **Nota 3.c**). El impacto por los afianzamientos prestados a sociedades excluidas durante el 2013, en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 ha sido de un gasto de 576 miles de euros. Por otro lado, el impacto de los citados afianzamientos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 de sociedades excluidas en ejercicios anteriores ha sido un gasto de 14.282 miles de euros y un ingreso de 13.966 miles de euros.

## **29. RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

Las remuneraciones devengadas en los ejercicios 2013 y 2012, 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	
	2013	2012
Dietas del Consejo de Administración	-	-
Sueldo y otras remuneraciones	260.000	372.365
<b>Total</b>	<b>260.000</b>	<b>372.365</b>

La totalidad de los integrantes del Consejo de Administración ha renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2013, al igual que lo hicieron en los ejercicios 2011 y 2012.

En cuanto a Sueldos y otras remuneraciones, los importes registrados en 2013 y 2012 corresponden a las retribuciones devengadas por los dos consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad.

Los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2013 y 2012, se detallan a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	260.000	297.416
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	-	74.949
<b>Total</b>	<b>260.000</b>	<b>372.365</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad tiene pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 701.926,53 y 712.426,53 euros, respectivamente.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 2 anualidades para el caso de su cese en determinados supuestos de cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 no incluidas en el conjunto consolidable 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

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.

### **30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

A 31 de diciembre de 2013 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 1.659 miles de euros (2.438 miles de euros en el ejercicio anterior) relacionadas con las ventas de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos.

El Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 135.055 miles de euros (80.461 miles de euros en el ejercicio anterior). La mayor parte de este importe proviene de las garantías prestadas ante entidades financieras a las sociedades del grupo excluidas del perímetro de consolidación. El importe sobre el que se ha registrado provisión en base a la mejor estimación posible ha sido de 43.541 miles de euros (28.969 miles de euros en el ejercicio anterior). Adicionalmente registró en ejercicios anteriores una provisión por el 100% del importe avalado a los accionistas significativos, esto es 8.523 miles de euros (Véase **Nota 28 y Nota 12**).

Adicionalmente existen compromisos por casi 5 millones de euros (7 millones de dólares) con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica (véase **Nota 12**).

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.

### **31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES**

#### **31.1 Pasivos contingentes**

El Grupo mantiene un pasivo contingente, por un litigio de cuantía indeterminada, motivado por una reclamación de un justiprecio satisfecho en un acto expropiatorio a



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

una Junta de Compensación. De acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses de la Sociedad, es posible que en sede judicial se dictamine una resolución contraria a los intereses de la misma. No obstante lo anterior, el Grupo, no ha considerado necesario realizar ningún apunte contable en sus libros puesto que no puede ser determinada la cuantía.

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 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo, todos los saldos existentes. El proceso se encuentra abierto a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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 negociación 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 GESTIO 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 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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. Dado que tanto las sociedades del Grupo Nyesa involucradas en esta reclamación como la reclamante (Akasvayu, S.L) se encuentran en concurso de acreedores, el tema debe resolverse a través de incidentes concursales en cada uno de los Juzgados Mercantiles en donde se encuentran los mismos, esto es, en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza (Nyesa) y en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona (Akasvayu, S.L.).

En fecha 10 de julio del presente, el primero de ellos dictó Sentencia que estima parcialmente las demandas incidentales de contrario indicando que el crédito es contingente sin cuantía, por el incidente tramitado en Barcelona, sin imposición de costas a ninguna de las partes. Sentencia que es aclarada mediante Auto de 19 de julio, en el que se indica que la admisión del crédito de Akasvayu, S.L. queda a criterio de la Administración Concursal de Nyesa y, en caso de divergencia, se resolverá mediante incidente ante el Juzgado Mercantil de Zaragoza. Se procedió a formular la correspondiente protesta por parte de Nyesa en tiempo y forma, y con posterioridad se presentó el recurso de apelación.

Por otro lado, el pasado 27 de octubre, el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona dictó Sentencia desestimando la demanda incidental de Nyesa, declarando que no ha lugar a la modificación del informe de la administración concursal de Akasvayu, S.L., sin perjuicio del debate jurídico en la sección de calificación del concurso de Akasvayu, S.L. y sin imposición de costas a ninguna de las partes, dadas las dudas de hecho y de derecho que se han generado en dicho incidente. Se procedió también a formular la correspondiente protesta en tiempo y forma y con posterioridad se presentó el recurso de apelación.

Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda, y además hay que señalar que Nyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros por importe de 6.590 miles de euros, de los que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad, esto es unos 6.498 miles de euros.

### **31.2 Activos contingentes**

Una de las sociedades del Grupo interpuso ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella Demanda Civil de nulidad de la escritura de compraventa, o subsidiariamente, de resolución de la misma, en reclamación del importe de la compraventa y los perjuicios causados. Con fecha 14 de enero de 2009 se emite sentencia desestimando la solicitud del Grupo y condenándola al pago de las costas del procedimiento. Con fecha 17 de junio de 2010 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 2010 se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, admitiéndose a trámite el



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

27 de abril de 2011, y en fallo de este Tribunal de 6 de mayo de 2013, declara haber lugar en parte al recurso por infracción procesal, anulando la sentencia habida contra la compañía del Grupo y devolviendo a la Audiencia Provincial de Málaga para que sea ésta la que resuelva. En fecha de 28 de noviembre de 2013, la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga desestimó el recurso presentado por la compañía del Grupo, estando así pues el procedimiento jurídico concluido.

El 6 de junio de 2012, 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 corte de Florida ha ordenado 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 2013 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 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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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.

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.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

- 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.

	<b>Euros</b>
Valoración del Subgrupo Nyesa Gestión 01/08/2008	338.297.261
Valoración del Subgrupo Nyesa Valores Corporación 01/08/2008	7.207.725
<b>Total valoración ambos Subgrupos 01/08/2008</b>	<b>345.504.986</b>
% 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
<b>Patrimonio Neto a ampliar</b>	<b>13.475.014</b>

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:

	<b>Euros</b>
(=) 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)
<b>(=) Valor razonable Subgrupo Nyesa Valores Corporación a 01/08/2008</b>	<b>7.207.725</b>

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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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:

	<b>Euros</b>
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
<b>Exceso del coste</b>	<b>6.548.397</b>

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:

	<b>Euros</b>
Inmovilizado Material	5.815.633
Fondo de Comercio	2.129.445
Existencias	24.213.274
Provisiones Corrientes	(9.189.707)
<b>Total neto de plusvalías y minusvalías 01/08/2008</b>	<b>22.968.644</b>
Intereses Minoritarios	2.193.261
Reservas	20.775.383
<b>Patrimonio Neto a ampliar</b>	<b>22.968.644</b>

El Fondo de Comercio surgido en esta operación (puesta a valor razonable de activos y pasivos) fue también deteriorado a 31 de diciembre de 2008.

Desglose de los importes y naturaleza de todos y cada uno de los apuntes contables registrados contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios”, con motivo del registro de la combinación de negocios fue como se detalla a continuación:



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	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
<b>I. Total Ingresos / (Gastos) reconocidos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Operaciones con socios y propietarios</b>	<b>161.196.740</b>	<b>(154.164.740)</b>	<b>3.080.017</b>
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)
<b>III. Otras variaciones de Patrimonio Neto</b>	<b>0</b>	<b>4.462.633</b>	<b>(493.440)</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>173.860.992</b>	<b>32.158.351</b>	<b>206.019.343</b>
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
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>173.860.992</b>	<b>32.158.351</b>	<b>206.019.343</b>

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 2009 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada fueron como sigue:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(808.818)	
Activos por impuestos diferidos	(2.114.867)	
Existencias	(6.240.740)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2009		(6.641.477)
Intereses minoritarios		(408.081)
Pasivos por impuestos diferidos		(2.114.867)
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>(9.164.425)</b>	<b>(9.164.425)</b>

En el ejercicio 2010, se registró 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 fueron los siguientes:



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

	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)
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>(1.287.522)</b>	<b>(1.287.522)</b>

En el ejercicio 2011, se registró 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 fueron como sigue:

	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)
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>(5.573.444)</b>	<b>(5.573.444)</b>

En el ejercicio 2012, 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 472 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2012 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada han sido los siguientes:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(229.969)	
Activos por impuestos diferidos	(141.576)	
Existencias	(241.951)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2012		(471.920)
Pasivos por impuestos diferidos		(141.576)
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>(613.496)</b>	<b>(613.496)</b>

Hay que destacar, que en el ejercicio 2012, y de acuerdo con lo expuesto en la **Nota 3.c)**, varias de las sociedades que en el ejercicio anterior se integraban en el perímetro de consolidación en este ejercicio han sido excluidas. El impacto de su exclusión en el efecto de la combinación de negocios inversa ha sido el siguiente:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Activos por impuestos diferidos	(518.540)	
Existencias	(1.728.468)	
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores		(1.037.081)
Intereses minoritarios		(691.387)
Pasivos por impuestos diferidos		(518.540)
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>(2.247.008)</b>	<b>(2.247.008)</b>



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

En el ejercicio 2013, se ha registrado un exceso de 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 2.380 miles de euros. Por otro lado, los impactos en 2013 en las masas patrimoniales y correspondientes a la combinación de negocios realizada han sido los siguientes:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	294.893	
Activos por impuestos diferidos	713.980	
Existencias	2.085.039	
Ganancias acumuladas ejercicio 2013		2.379.932
Pasivos por impuestos diferidos		713.980
<b>Total registros de la Combinación de Negocios</b>	<b>3.093.912</b>	<b>3.093.912</b>

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.

#### **34. EVOLUCIÓN BURSÁTIL**

La cotización del título está suspendida desde el 29 de abril de 2011, siendo su último valor de cotización 0,17 euros. Por lo tanto, no ha habido negociación de títulos durante los ejercicios 2013 y 2012.

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



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 varios 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 2013 y 2012 que es la siguiente:

Incremento / (Disminución) del Coste Financiero	Miles de Euros			
	(+) / (-) 50 p.b.	(+) / (-) 75 p.b.	(+) / (-) 100 p.b.	(+) / (-) 200 p.b.
Ejercicio 2013	2.090	3.136	4.181	8.362
Ejercicio 2012	2.198	3.297	4.396	8.791

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 2013 y 2012 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.



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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.

La Dirección del Grupo espera 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



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2013**

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 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 2013**

**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:

- En fecha de 5 de diciembre, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio, y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación de hecho relevante número 196594. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado que fue publicada mediante hecho relevante número 189951. Posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio, tal y como fue comunicado a los mercados mediante la publicación del hecho relevante número 200590. En fecha 25 de febrero se ha recibido Providencia del juzgado en la que se fija el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de sus sociedades filiales Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L., Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L., Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L. y Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A., tal y como fue comunicado ese mismo día mediante la publicación de hecho relevante.
- En fecha 10 de enero de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 198546, el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal
- En Autos del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Zaragoza, de fecha 28 de febrero y 3 de marzo de 2014, se ha autorizado la venta directa a dos entidades financieras oferentes para la adquisición y dación en pago de activos hipotecados, con una importante reducción de la deuda del Grupo. Consecuencia de la re-estimación de las provisiones para responsabilidades derivadas de los afianzamientos a otras compañías del Grupo ante las citadas entidades financieras, la Sociedad ha procedido a registrar un exceso de provisión de 13.966.225,25 euros.
- En fecha 21 de marzo de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 202343 el auto del Juez de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se acordaba abrir la fase de liquidación de la sociedad del Grupo, Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., formándose la sección quinta y suspendiendo de las facultades de administración y disposición de su patrimonio a sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Informe de gestión consolidado del ejercicio 2013**

**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 2012**
- 8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio**
- 9. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores**
- 10. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

**1. Introducción**

La economía española está atravesando una difícil coyuntura como consecuencia de la prolongación y del recrudecimiento de la crisis de la deuda soberana en la zona del euro. En este contexto, el sector financiero español, se vio obligado, por un lado, a trasladar progresivamente sus mayores costes de captación de fondos y, por otro, a ser más estricto en las condiciones de concesión del crédito bancario, para cumplir con las mayores necesidades de capital y provisiones impuestas a las entidades en las diversas fases del proceso de reestructuración financiera. Traduciéndose todo ello en el endurecimiento de las condiciones y en el encarecimiento del acceso a la financiación de empresas y particulares.

En este marco de elevadas tensiones en los mercados financieros y debilidad de la situación económica, resulta imprescindible completar la recapitalización y la reestructuración del sistema financiero para que este sector pueda desarrollar adecuadamente su papel de intermediador en la canalización de recursos hacia otros agentes cuando se recupere la demanda de financiación.

Con este objetivo ha sido necesario adoptar medidas en los ámbitos tanto nacional como europeo que se han traducido en la intervención o adquisición de entidades por el FROB, la salida a Bolsa de cajas de ahorro, agrupación de entidades, importantes planes de aumento de capital de las entidades, drásticas reducciones de personal y entidades y la obligatoriedad de traspasar los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas a una sociedad de capital.



## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes** **Informe de gestión consolidado del ejercicio 2013**

Por otro lado, la economía española está inmersa en una profunda fase de ajuste, que ha provocado un incremento significativo de la destrucción de empresas y un profundo deterioro del mercado de trabajo que ha obligado la adopción de urgentes reformas que incluyó un amplio conjunto de modificaciones dirigidas a facilitar la adaptación de las condiciones laborales ante eventuales dificultades de la empresa con el objetivo de favorecer la creación de empleo.

A corto plazo, las perspectivas están todavía condicionadas por la necesidad de corregir los desequilibrios pendientes y de enderezar las fragilidades que han emergido durante la crisis, lo que obliga a completar los ajustes y limita las posibilidades de crecimiento.

### **2. Resumen del año**

La grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, como consecuencia de la precitada situación económica, motivó en fecha 29 de septiembre de 2011, la comunicación de 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 14 de las sociedades de su grupo societario.

La posterior imposibilidad de cerrar la renegociación de la deuda del Grupo que pretendía levantar la situación de insolvencia, como consecuencia de la prolongación de la crisis financiera, provocó en fecha 1 de febrero de 2012 que el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentara en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de 14 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. La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario.

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores por parte de la Administración Concursal, tras la resolución de las impugnaciones (Nota 12).

En fecha 10 de enero de 2014, el Juzgado Mercantil número 1 de Zaragoza, acordó abrir la fase de liquidación del concurso de la sociedad Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. (Nota 20).

En fecha 21 de marzo de 2014, el Juzgado Mercantil número 1 de Zaragoza, acordó abrir la fase de liquidación del concurso de la sociedad Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. (Nota 20).

Como consecuencia de la apertura de las fases de liquidación quedaron suspendidas facultades de administración y disposición de su patrimonio a los administradores de todas las sociedades liquidadas, que fueron sustituidos por la administración concursal.

En la actualidad la Dirección del Grupo 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 pretende ser el fundamento de un Convenio cuya aprobación supondría la superación de la actual situación de insolvencia del



**NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Informe de gestión consolidado del ejercicio 2013**

Grupo. Está previsto que los acreedores se adhieran y apoye el convenio que la Dirección presentará antes del 11 de abril de 2014, lo que supondría el levantamiento del concurso de acreedores.

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D). El Grupo no posee autocartera de acuerdo a lo explicado en las **Notas 11.5 y 27**

**3. Evolución de las principales cifras de el Estado de Resultado Global funcional**

*(cifras en miles de euros)*

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Variación	% variación
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN	13.765	7.759	6.005	77%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.500	(34.536)	48.036	139%
RESULTADO FINANCIERO	(25.413)	(37.156)	11.743	32%
OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	0	0	0	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(11.913)	(71.692)	59.779	83%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(11.998)	(71.894)	59.895	83%
Resultado atribuible a los minoritarios	(26)	0	(26)	(100%)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(11.973)	(71.894)	59.921	83%

- El “*Resultado de Explotación*” ha experimentado una mejora de 48 millones de euros, debido fundamentalmente a los siguientes efectos i) mejora por la exclusión del perímetro de consolidación de las dos sociedades comentadas a lo largo de las notas a la memoria, especialmente por el menor registro de provisiones por deterioro de activos, ii) empeoramiento en 12,4 millones de euros por el menor registro en la partida de “*Otros resultados*” en 2013, de diversas reversiones de provisiones y condonaciones de deuda financiera principalmente, (iii) mejora por el menor importe conjunto registrado en los epígrafes de deterioros de existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (5.291, 5.801 y 1.169 miles de euros respectivamente) versus el importe registrado en el ejercicio anterior (35.404, 2.473 y 4.758 miles de euros respectivamente) (ver **Nota 5, 6 y 13**, y, (iv) aumento del resultado positivo por el registro de la reversión de un deterioro por créditos comerciales de 24 millones de euros (ver **Nota 3.a)** y **22**. .

- 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 37,1 millones de euros a 25,4 en el presente ejercicio, lo que representa una mejora del 32%. La disminución del gasto financiero ha sido provocada fundamentalmente por i) la exclusión del perímetro de sociedades que aportaban una importante cantidad de deuda financiera, y ii) la condonación de intereses realizada en operaciones de venta de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras. Conviene recordar que se ha producido, como en el ejercicio anterior, el registro de intereses de gran parte de la deuda de acuerdo a las condiciones fijadas en los contratos de financiación, y no con la práctica concursal, tal y como se explica en la **Nota 13**.

- El “*Resultado después de impuestos*” ha evolucionado favorablemente un 83% hasta registrar unas “*Pérdidas atribuibles a Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de la sociedad dominante*” de 11.973 miles 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 2013

(cifras en miles de euros)

	Ejercicio 2013	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2012	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	13.219	100%	7.369	100%	5.850	79%
Otros ingresos	546	4%	390	5%	155	40%
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>13.765</b>	<b>104%</b>	<b>7.759</b>	<b>105%</b>	<b>6.005</b>	<b>77%</b>
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(10.048)	(76%)	(4.959)	(67%)	(5.090)	(103%)
Aprovisionamientos	(758)	(6%)	(34.004)	(461%)	33.247	98%
Gastos de personal	(1.878)	(14%)	(1.910)	(26%)	32	2%
Otros gastos de explotación	18.821	142%	(5.188)	(70%)	24.009	463%
Dotación a la amortización	(1.022)	(8%)	(1.032)	(14%)	10	1%
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(5.801)	(44%)	(4.436)	(60%)	(1.365)	31%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.169)	(9%)	(4.758)	(65%)	3.589	75%
Otros resultados	1.591	12%	13.992	190%	(12.401)	89%
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(265)</b>	<b>(2%)</b>	<b>(42.295)</b>	<b>(574%)</b>	<b>42.030</b>	<b>99%</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>13.500</b>	<b>102%</b>	<b>(34.536)</b>	<b>(469%)</b>	<b>48.036</b>	<b>139%</b>

I.N.C.N.: Importe Neto de la Cifra de Negocios

- El “Importe Neto de la Cifra de Negocios” ha sido de 13,21 millones de euros lo que supone un aumento con respecto al ejercicio 2012 de 5.850 miles de euros, especialmente, por el aumento de las entregas de viviendas finalizadas en una operación realizada con una sociedad vinculada a una entidad financiera.
- El “Gasto de personal” y la “Dotación a las amortizaciones” se ha mantenido constantes con respecto al ejercicio anterior.
- Los “Otros gastos de explotación” han experimentado una importante mejora de 24 millones de euros, producida principalmente por el efecto del registro de la reversión de una cuenta a cobrar (Ver **Nota 22** y **3.1.a**).
- Los “Otros resultados” han experimentado un empeoramiento de 12,4 millones de euros, debido especialmente al registro en el ejercicio anterior, de mayor importe de reversiones de provisiones para responsabilidades (Ver **Nota 12** y **16**).
- La mejora más relevante de los gastos de explotación se ha producido analizando conjuntamente las rúbricas de “Variación de existencias de productos terminados o en curso” y “Aprovisionamientos”, que han mejorado en 28 millones de euros con respecto a las mismas en el ejercicio anterior, y que obedecen principalmente a la disminución de las provisiones por deterioro de las “Existencias” (i) por la exclusión de sociedades con activos inmobiliarios (edificios terminados y solares principalmente) del perímetro de consolidación, y (ii) por el menor registro de los mismos especialmente en dos sociedades participadas como negocio conjunto. Respecto a los deterioros del “Inmovilizado material” y las “Inversiones inmobiliarias”, indicar que los primeros se han mantenido en línea respecto del ejercicio anterior, sin embargo los segundos, esto es los de inversiones inmobiliarias han mejorado con respecto al ejercicio 2012.

#### 4. Estado de situación financiera

El Estado de Situación Financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2013 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 2013, así como



## NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes Informe de gestión consolidado del ejercicio 2013

la ligera incidencia negativa que ha supuesto la exclusión del perímetro de consolidación de las dos sociedades mencionadas en la **Nota 3.c)**.

La “*Deuda financiera con entidades de crédito*” asciende a 316 millones de euros, suponiendo una disminución de 60 millones de euros con respecto a la registrada al cierre del ejercicio anterior, principalmente por la exclusión de varias de las sociedades del Grupo del perímetro de consolidación. Por esta misma razón (ver **Nota 9**), además de por el deterioro de los activos en el ejercicio (ver **Notas 5, 6 y 9**), se ha producido una disminución de los epígrafes de “*Inmovilizado Material*”, “*Inversiones Inmobiliarias*” y “*Existencias*”.

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					
	2013			2012		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,50	2,00	3,50	1,44	1,50	2,94
Técnicos	19,19	15,58	34,77	17,65	18,02	35,67
Auxiliares	2,38	1,63	4,00	1,50	1,63	3,13
<b>Total</b>	<b>23,07</b>	<b>21,20</b>	<b>44,27</b>	<b>20,59</b>	<b>23,15</b>	<b>43,74</b>

### 7. Tendencias para el año 2014

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



## **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Informe de gestión consolidado del ejercicio 2013**

de Acreedores, cuya aprobación suponga la superación de su actual situación de insolvencia y la continuidad de su actividad empresarial.

#### **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 2013), debidas al estancamiento e incluso reducción de los precios de la vivienda.

#### **9. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores**

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de Nyesa Valores Corporación del ejercicio 2013.

#### **10. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de Nyesa Valores Corporación del ejercicio 2013, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la Sociedad ([www.nyesavalorescorporacion.com](http://www.nyesavalorescorporacion.com)).



**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 27 de marzo de 2014, 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 2013 y el 31 de diciembre de 2013, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 108.

**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