



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 31 de marzo de 2016, 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. Carlos Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Dña. Myriam Pérez Bautista
Consejera

AQUALDRE, S.L.

(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute)
Consejero



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2015
junto con el Informe de Auditoría
Independiente de Cuentas Anuales

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2015 junto con el Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
- Memoria del ejercicio 2015

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **Nyesa Valores Corporación, S.A.** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y 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.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1 y 2 de la memoria adjunta, en las que se destaca que la situación económica general de los últimos años y, en especial, la del sector inmobiliario y la crisis del mercado financiero, han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de la financiación que han supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera poseen patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, la Sociedad presenta un patrimonio negativo de 37.477 miles de euros encontrándose en causa de disolución y estando obligada a reducir su capital, un fondo de maniobra negativo de 49.478 miles de euros y unas deudas por importe de 40.832 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. La Dirección ha elaborado un Plan de Negocio que permita la viabilidad del Grupo basado principalmente, junto a las operaciones corrientes en la consumación en mayo del ejercicio 2016, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited, así como en la desinversión en 2017 del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica perteneciente a la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago. Durante los primeros meses del ejercicio 2016 se han producido tensiones de tesorería que unido a las pérdidas de explotación muestran la existencia de una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance y en la memoria adjunta, que han sido preparados asumiendo que su actividad seguirá. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1, 12 y 15, de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se destaca que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogieron al artículo 5.3 (hoy 5 bis) de la Ley 22/2003 de 9 de julio, 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, **Nyasa 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 estados 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 11 de las 14 sociedades dependientes anteriormente referidas y otras 3 sociedades adicionales que se encuentran en proceso de liquidación. En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el juzgado las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan de la Sociedad dominante y tres sociedades más. El 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias del Juzgado en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de **Nyasa Valores Corporación, S.A.** y los de sus sociedades filiales, **Nyasa Gestión, S.L.**, **Nyasa Servicios Generales, S.L.** y **Nyasa Explotaciones Hoteleras, S.L.** Dichas sentencias adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014. Los Convenios se fundamentaron en Planes de Viabilidad y de Pagos únicos que contemplan dos alternativas para los acreedores, propuesta de pago con quitas y esperas y propuesta de capitalización sin quita para las tres primeras sociedades, y propuestas de capitalización sin quita y pago con espera sin quita para el caso de la cuarta. A efectos de mitigar la situación patrimonial de la Sociedad a pesar de no ser necesario a efectos mercantiles, el 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973 miles de euros y con una prima de emisión de 113.390 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, así como ampliar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369 miles de euros y con una prima de emisión de 739 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias y aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de **Nyasa Genérica, S.L.**, por un importe nominal de 540 miles de euros y con una prima de emisión de 5.578 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, junto con el impacto en los fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda, permitirá a la Sociedad restituir sus fondos propios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 4.b y 4.c de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de **Nyasa Valores Corporación, S.A.** 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. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que ocurran acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 16 de la memoria en la que se explica que existen saldos con la Agencia Tributaria, clasificados como créditos con privilegio especial, no adheridos al convenio, cuyo vencimiento se produjo en el ejercicio 2015. La Sociedad presentó una solicitud de aplazamiento de deuda con la Agencia Tributaria por la parte vencida habiendo recibido a fecha de formulación de estas cuentas anuales la denegación de 956 miles de euros, y encontrándose pendiente de contestación por la Administración a fecha de este informe el resto del importe vencido. En caso de que el aplazamiento fuera denegado en su totalidad, el efecto de las multas y sanciones aplicables supondrían una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 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 2015. 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.P.

Carmen Ruiz Álvarez
Socia-Auditora de Cuentas

29 de abril de 2016



BDO AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 08/16/01144
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España es

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

(Expresados en euros)

ACTIVO		2015	2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		36.088.597,67	32.111.281,15
Inmovilizado intangible	Nota 5	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas		0,00	0,00
Inmovilizado material	Nota 6	3.647.000,00	3.915.000,00
Inmovilizado en curso y anticipos		3.647.000,00	3.915.000,00
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.149.000,07	4.007.328,68
Terrenos		1.044.803,06	1.135.167,00
Construcciones		1.104.197,01	2.872.161,68
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		30.255.138,40	24.131.647,12
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	30.151.372,86	24.035.103,08
Créditos a empresas	Nota 9.2	103.765,54	96.544,04
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.2	37.459,20	57.305,35
Otros activos financieros		37.459,20	57.305,35
ACTIVO CORRIENTE		37.101.994,48	37.573.941,13
Existencias	Nota 4.d	8.116,07	154.352,13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		411.746,45	1.107.709,32
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	0,00	6.812,08
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2	11.416,00	11.416,00
Deudores varios	Nota 9.2	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente	Nota 16	117.555,16	164.473,81
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	282.775,29	925.007,43
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.2	36.568.249,26	35.785.233,80
Créditos a empresas		36.568.249,26	35.785.233,80
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.714,58	49.655,26
Instrumentos de patrimonio		1.350,09	1.350,09
Créditos a empresas		0,00	47.940,68
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1	112.168,12	476.990,62
Tesorería		112.168,12	476.990,62
TOTAL ACTIVO		73.190.592,15	69.685.222,28

(*) El Balance del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2015	2014 (*)
PATRIMONIO NETO		(37.477.189,57)	(167.328.844,14)
Fondos propios	Nota 15	(37.477.189,57)	(167.328.844,14)
Capital	Nota 15.1	14.317.437,52	2.434.943,32
Capital escriturado		14.317.437,52	2.434.943,32
Prima de emisión	Nota 15.2	12.833.498,29	0,00
Reservas	Nota 15.3	(169.763.787,46)	(181.102.037,78)
Legal y estatutarias		0,00	0,00
Otras Reservas		(169.763.787,46)	(181.102.037,78)
Resultados de ejercicios anteriores (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	Nota 15.4	0,00	(76.685.046,16)
		0,00	(76.685.046,16)
Resultado del ejercicio	Nota 3	105.135.662,08	88.023.296,48
PASIVO NO CORRIENTE		24.088.136,02	20.460.642,53
Provisiones a largo plazo	Nota 18	8.337.488,25	7.869.921,88
Otras provisiones		8.337.488,25	7.869.921,88
Deudas a largo plazo		15.480.733,95	12.129.266,62
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	11.166.351,90	10.493.468,18
Administraciones públicas	Nota 16	724.146,63	690.142,57
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	3.590.235,42	945.655,87
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10.1 y 21	269.913,82	461.454,03
PASIVO CORRIENTE		86.579.645,70	216.553.423,89
Provisiones a corto plazo	Nota 18	11.297.138,79	12.241.897,58
Deudas a corto plazo	Nota 10.1	69.206.799,52	194.971.206,76
Deudas con entidades de crédito		40.832.143,50	41.415.052,92
Otros pasivos financieros		28.374.656,02	153.556.153,84
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Nota 10.1 y 21	7.932,12	7.932,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.067.775,27	9.332.387,43
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 10.1 y 21	0,00	0,00
Acreedores varios	Nota 10.1	626.219,43	3.970.473,03
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1 y 21.5	77.039,34	412.274,49
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	5.234.516,50	4.949.639,91
Anticipos de clientes	Nota 10.1	130.000,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		73.190.592,15	69.685.222,28

(*) El Balance del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2015	2014 (*)
Otros ingresos de explotación		498.307,99	202.930,25
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		498.307,99	202.930,25
Gastos de personal		(930.523,93)	(781.192,02)
Sueldos, salarios y asimilados	Notas 17.a y 21.5	(867.592,65)	(720.028,43)
Cargas sociales	Nota 17.a	(62.931,28)	(61.163,59)
Otros gastos de explotación		(265.850,46)	(1.834.951,39)
Servicios exteriores		(202.743,93)	(1.779.270,35)
Tributos		(63.106,53)	(55.681,04)
Pérdidas por deterioros operaciones comerciales	Nota 9.3.e	0,00	0,00
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	0,00	(53.007,99)
Excesos de provisiones	Notas 17.b y 18	2.480.657,00	18.149.971,44
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5 y 6	(1.623.156,24)	(758.707,63)
Resultados por enajenaciones y otras		(1.623.156,24)	(758.707,63)
Otros resultados	Notas 17.b y 18	(3.475.658,45)	(61.361.672,78)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.316.224,09)	(46.436.630,12)
Ingresos financieros	Nota 9.3.e y 17	110.052.191,37	152.723.458,72
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		297.029,67	5.695.857,53
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		76.061,82	33.798.469,67
Derivados del convenio de acreedores		109.679.099,88	113.229.131,52
Gastos financieros	Nota 10.2.b y 17	(1.755.891,98)	(15.966.812,43)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	(3.634.407,22)
Por deudas con terceros		(95.867,70)	(11.935.002,97)
Derivados del convenio de acreedores		(1.660.024,28)	(397.402,24)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9.3.e y 17	155.586,78	(2.296.719,69)
Deterioros y pérdidas		457.882,31	12.989.041,53
Reversión de deterioros		(302.295,53)	(15.285.761,22)
RESULTADO FINANCIERO		108.451.886,17	134.459.926,60
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		105.135.662,08	88.023.296,48
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		105.135.662,08	88.023.296,48
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	105.135.662,08	88.023.296,48

(*) La Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2014 ha sido re-expresada (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
EN LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	2015	2014 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	105.135.662,08	88.023.296,48
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	105.135.662,08	88.023.296,48

(*) El Estado de Gastos e Ingresos Reconocidos del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	194.795.466,00	499.518.300,16	20.496.748,58	(796.322.074,20)	7.261.456,63	(74.250.102,83)
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	82.715.392,97	7.261.456,63
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	(192.360.522,68)	(499.518.300,16)	(201.598.786,36)	719.637.028,04	(7.261.456,63)	(181.102.037,78)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	(192.360.522,68)	(499.518.300,16)	(20.496.748,58)	719.637.028,04	(7.261.456,63)	0,00
Gastos ampliación de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros (Nota 24)	0,00	0,00	(181.102.037,78)	0,00	0,00	(181.102.037,78)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	2.434.943,32	0,00	(181.102.037,78)	(76.685.046,16)	82.715.392,97	(172.636.747,64)
Ajustes por errores 2014 (*)	0,00	0,00	0,00	0,00	5.307.903,51	5.307.903,51
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	105.135.662,08	105.135.662,08
Operaciones con socios o propietarios	11.882.494,20	12.833.498,29	0,00	0,00	0,00	24.715.992,49
Aumentos de capital	11.882.494,20	12.833.498,29	0,00	0,00	0,00	24.715.992,49
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	11.338.250,32	76.685.046,16	(88.023.296,48)	0,00
Distribución de resultados del ejercicios anteriores	0,00	0,00	11.338.250,32	76.685.046,16	(88.023.296,48)	0,00
Gastos ampliación de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	(169.763.787,46)	0,00	105.135.662,08	(37.477.189,57)

(*) El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	2.015	2014 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(279.365,45)	97.932,12
Resultado del ejercicio antes de impuestos	105.135.662,08	88.023.296,48
Ajustes al resultado	(102.257.539,52)	(82.326.537,80)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6, y 7 0,00	53.007,99
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5 y 6 1.623.156,24	758.707,63
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9 y 17 (155.586,78)	2.296.719,69
Variación de provisiones	Nota 18 (477.192,42)	51.321.673,18
Ingresos financieros	Nota 17 (110.052.191,37)	(152.723.458,72)
Gastos financieros	Nota 10.2.b y 17 1.755.891,98	15.966.812,43
Otros ajustes del resultado	5.048.382,83	0,00
Cambios en el capital corriente	(3.157.488,01)	(5.806.330,92)
Deudores y otras cuentas a cobrar	695.962,87	317.879,35
Otros activos corrientes	(588.838,72)	1.828.147,62
Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.264.612,16)	(7.952.357,89)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	0,00	207.504,36
Cobro de intereses	0,00	207.504,36
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	497.452,37	1.975.170,38
Pagos por inversiones	(8.220,00)	0,00
Otros activos financieros	(8.220,00)	0,00
Cobros por desinversiones	505.672,37	1.975.170,38
Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	503.172,37	1.956,00
Empresas del grupo y asociadas	0,00	1.973.214,38
Otros activos financieros	2.500,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(582.909,42)	(1.823.214,14)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
a) Emisión:	0,00	0,00
b) Devolución y amortización de:	(582.909,42)	(1.823.214,14)
Deudas con entidades de crédito	(582.909,42)	(1.823.214,14)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(364.822,50)	249.888,36
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 9.1 476.990,62	227.102,26
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9.1 112.168,12	476.990,62
	(364.822,50)	249.888,36

(*) El Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2015

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 por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social se encuentra en la calle Reina Fabiola número 37 oficina 130, de Zaragoza.

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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).

En la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2014 se aprobó la fusión por absorción de las sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. como sociedades absorbidas, por la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente. Si bien, aunque desde el punto de vista mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es la sociedad absorbente, desde el punto de vista económico la absorbente sería NYESA GESTIÓN, S.L.U., lo que implica que los activos de la absorbida económica deben estar valorados a valor razonable.

En fechas 31 de octubre y 10 de noviembre, fue inscrita en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza, respectivamente, la escritura de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ver Nota 2.k).

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 2015, se indicará para simplificar "ejercicio 2015".

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.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2015 presentan un volumen total de activos de 116.619.626 euros (111.657.785 euros en 2014) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 59.171.097 euros (negativo de 186.846.178 euros en 2014). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las ganancias consolidadas ascienden respectivamente a 2.673.724 euros (2.829.168 euros en 2014) y 106.357.413 euros (75.279.957 euros en 2014).

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Tras la comunicación por parte del Consejo de Administración de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, el 29 de septiembre de 2011, la CNMV suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil, sin que a fecha actual dicha suspensión haya sido levantada. Su último valor de cotización antes de la suspensión fue de 0,17 euros por acción.

El 3 de octubre de 2014, tras haber superado el procedimiento concursal en el que se encontraban incursas algunas sociedades del Grupo, la Sociedad solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la reanudación en la cotización de sus acciones. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales la citada reanudación no se ha producido, sin embargo se espera lo haga en los próximos meses.

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 CNMV.

1.2) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario 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., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L, RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos que había generado el Grupo en su momento.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El Auto de declaración del concurso de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales acordó el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

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), designado administrador concursal por la CNMV, y la AEAT (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, 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.

En fecha de 5 de diciembre de 2013, 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 fijaba 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 encontraban a esa fecha en liquidación.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

En fecha 18 de junio de 2014, se recibió notificación del Decreto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra de los acreedores a las propuestas de convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y a las de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

El Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fue aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, los Convenios de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. fueron aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un Plan de Viabilidad y de Pagos únicos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 123.181 miles de euros.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 151.625 miles de euros.

A este respecto, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

En fecha 11 de noviembre de 2014, el Juzgado número 1 de lo Mercantil de Zaragoza acordó que, conforme a lo dispuesto en el art. 167.1 de la Ley Concursal, no procede la apertura de la sección de calificación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ni de las sociedades por ésta absorbidas NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., dado que la propuesta de convenio aprobada contiene, en alguna de sus alternativas, quitas o esperas que no superan los límites establecidos en el referido precepto para que proceda la apertura de dicha sección.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 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

La situación económica general de los últimos años y, en especial, la del sector inmobiliario, 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 (TRLSC), a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura. A cierre del ejercicio 2015, 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 TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia*



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4^º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)."

En este entorno, la Junta de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014 aprobó una serie de medidas a propuesta del Consejo de Administración y al objeto de restituir la situación patrimonial la Sociedad.

La ejecución en abril de 2015 de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, junto con el impacto en fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda (quitas), ha permitido a la Sociedad mejorar sus fondos propios, si bien a fecha actual siguen siendo negativos. En consecuencia, la Sociedad debería de reducir obligatoriamente su capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 del TRLSC.

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha suscrito un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited, que se explica a continuación, cuya ejecución junto a la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas en el Convenio de Acreedores y pendientes de materialización, supondrá la restitución del patrimonio neto de la Sociedad, no siendo aplicable por tanto el artículo 327 del TRLSC ni tampoco encontrarse en la situación establecida en el artículo 363.1.e) del TRLSC.

En fecha 27 de julio de 2015, el Consejo de Administración al amparo de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, acordó aumentar el capital social de NYESA por un importe nominal de 862.500 euros, con una prima de emisión de 287.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 57.500.000 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad en ese momento en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se emitirían con exclusión del derecho de suscripción preferente de los entonces accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que fueran íntegramente suscritas y desembolsadas por HELMIX CAPITAL, S.L., quién había comunicado a la Sociedad su interés en la toma de participación en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. mediante la inversión de un importe total de 5.000.000 euros al tipo mínimo de emisión que resultara de la valoración propuesta por el experto que sea designado al efecto por el Registro Mercantil de Zaragoza, siempre que éste no fuera superior a 0,02 euros/acción. No obstante, dada la situación de suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, la mencionada inversión se propuso en dos tramos; un primer tramo por importe de 1.150.000 euros, a ejecutar con carácter inmediato, y uno posterior, por importe de 3.850.000 euros, a ejecutar tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones y siempre del 15 de noviembre de 2015. Adicionalmente, interesa destacar que HELMIX CAPITAL, S.L. se había comprometido a no vender las acciones recibidas como consecuencia de la suscripción de la descrita ampliación de capital hasta que transcurriera un año desde que le fueran entregadas (lock-out). A este respecto, en la medida en que la mencionada ampliación se acordó con exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

en el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) del TRLSC, el valor nominal de las acciones a emitir más importe de la prima de emisión, se correspondía con el valor razonable determinado por el auditor de cuentas nombrado a los efectos por el Registro Mercantil de Zaragoza. No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4 siguiente, el valor razonable resultante fue superior al precio acordado por el Consejo de Administración para la mencionada ampliación, lo que imposibilitó su ejecución. En este entorno, se comunicó el nuevo valor razonable a los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. para que, en su caso, confirmaran su interés en la toma de participación en la Sociedad con las nuevas condiciones. La ausencia de respuesta al respecto, llevó al Consejo de Administración de la Sociedad a considerar la ausencia de interés de HELMIX CAPITAL, S.L. en la operación con las nuevas condiciones y, por tanto, a iniciar la búsqueda de nuevos inversores que ha culminado en la suscripción del acuerdo que a continuación se expone.

En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocios, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.

La Sociedad ha elaborado un Plan de Negocios que permita la viabilidad del Grupo, y basado principalmente junto a las operaciones corrientes (alquiler de establecimientos hoteleros y otros inmuebles mayoritariamente) en la consumación en mayo del presente ejercicio, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited así como en la desinversión en 2017 del desarrollo residencial del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica, manteniendo el desarrollo hotelero de esta finca. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago.

Consecuentemente, las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba, y asumiendo que la Sociedad y su Grupo podrá realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificación que se muestran en estos estados financieros resumidos consolidados, en el desarrollo normal de las operaciones. 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 mitigadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008 y agravada en los sucesivos, 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, que le llevó finalmente a la necesidad de solicitar el concurso de acreedores. 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 49.478 miles de euros y existen deudas con entidades financieras por valor de 40.832 miles de euros que se hallan vencidas e impagadas.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., resultando todos ellos aprobados, y en fecha 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias que aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores.

El plan de pagos incluido en el Convenio de Acreedores (común para las tres sociedades) se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía. Si este plan de negocio no llegara a cumplirse, podría provocar el incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad.

Por otro lado, se está negociando aplazamientos para la deuda con privilegio especial o contra la masa, de acuerdo a como se estableció en el plan de pagos del Convenio de Acreedores, estando a la fecha pendientes de cerrar algunos acuerdos principalmente con Administraciones Públicas. A este respecto indicar, que antes de la formulación de los presentes Estados Financieros consolidados, se ha recibido la denegación por parte de la Agencia Tributaria, a una parte de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados que asciende a 956 miles de euros. No obstante lo anterior, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Sociedad.

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

- a. La superación de la situación concursal en la que estaban inmersas algunas sociedades del Grupo.
- b. La intención de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad, en un periodo corto de tiempo.
- c. El desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- d. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- e. 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.
- f. La potenciación de los proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- g. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- h. El apoyo financiero de los accionistas de referencia, AQUALDRE, S.L. Y FANUMCEO, S.L.
- i. La materialización de la ampliación de capital a realizar por el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited por importe de hasta 7 millones de euros (Véase Nota 20).

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 2015 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.

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2015 incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2014. A este respecto, los juicios y estimaciones contables críticas aplicados son coincidentes con los aplicados en la formulación de las Cuentas Anuales de 2014, salvo por el cambio en la estimación utilizada respecto de la tasa de descuento para el cálculo de la espera. Esta corrección en la estimación, ha provocado la re-expresión de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anterior.

Estas correcciones de errores se han realizado siguiendo la recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por lo que se ha solicitado un nuevo Informe de un Experto independiente acerca de la tasa de descuento a aplicar al pasivo concursal para la obtención de su valor razonable por efecto de la espera, resultando una tasa del 7,48%, frente a la tasa del 4,50% utilizada, tras su validación mediante Informe de Experto Independiente para la confección de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014.

Dicha diferencia, está basada en los diferentes métodos o hipótesis utilizados en cada uno de los informes. En el primero, la tasa de descuento (4,50%) fue determinada en función de los promedios de tipos resultantes tras el análisis individualizado acreedor por acreedor, en función del tipo, importe y vencimiento de instrumentos financieros similares con parecidas calificaciones crediticias. En el segundo informe, las hipótesis utilizadas para determinar la tasa de descuento (7,48%), y que se han considerado más razonables, se han basado en la utilización del modelo de *Fijación de Precios de Activos de Capital* o *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), consistente en determinar la tasa de descuento requerido para un cierto activo o grupo de activos, teniendo en cuenta la sensibilidad del activo o grupo de activos al riesgo no diversificable, o también conocido como riesgo del mercado o riesgo sistémico, y representado por el símbolo de beta (β), así como también la tasa de retorno esperado de un activo libre de riesgo.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la normativa contable, la modificación anterior se ha aplicado de manera retroactiva, re-expresando la información comparativa presentada correspondiente al ejercicio 2014 para hacerla comparativa con la información relativa al ejercicio 2015. El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes del Balance de Situación y la Cuenta de Resultados auditados a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(miles de euros)		Importe Cuenta Anuales Auditadas del ejercicio 2014	Ajuste Error diferencia de Estimación de las tasas	Importe Cuentas Anuales del ejercicio 2014 ajustado por Error
<u>Activo</u>				
Inversores en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 1	24.141	(9)	24.132
Total ajuste Activo			(9)	
<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>				
Resultado del ejercicio	Ajustes 1 al 7	82.715	5.308	88.023
Provisiones a largo plazo	Ajuste 2	10.414	(2.544)	7.870
Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Ajuste 3	12.675	(2.181)	10.494
Otros pasivos financieros a largo plazo	Ajuste 4	2.041	(405)	1.636
Otros pasivos no corrientes	Ajuste 5			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 6	579	(118)	461
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Ajuste 7	9.401	(69)	9.332
Total ajuste Patrimonio Neto y Pasivo			(9)	
<u>Resultados</u>				
Otros resultados	Ajuste 2	(60.833)	(529)	(61.362)
Ingresos financieros	Ajustes 1 al 7	146.818	5.905	152.723
Gastos financieros	Ajustes 1 al 7	(15.898)	(69)	(15.967)
Total ajuste Resultado			5.308	

Ajuste 1: se corresponde con el efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto de los créditos a cobrar con otras sociedades del Grupo que también han actualizado el uso de la misma tasa.

Ajuste 2: se trata del efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados como contingentes en los listados de acreedores definitivos a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de la provisión sería un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas por importe de 3.090 miles de euros en el momento inicial, un mayor *Gasto financiero* de 17 miles de euros por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio, y el resto, se llevó a *Otros resultados* puesto que con posterioridad a la contabilización de la quita y la espera y anterioridad al cierre del ejercicio un acreedor calificado como contingente en el concurso condonó este saldo que mantenía con la compañía y el Grupo.

Ajuste 3 al 7: se corresponden con el efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados según su naturaleza (Deudas entidades de crédito, Otros pasivos financieros,..) a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de los pasivos sería un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas en el momento inicial y un mayor *Gasto financiero* por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio.

j) Estimaciones realizadas

Las presentes Cuentas Anuales han sido elaboradas partiendo de los registros de contabilidad de la Sociedad. En las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera de la Sociedad, ratificadas



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

posteriormente por el 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. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
7. La determinación de las provisiones para posibles contingencias (Véase Notas 4.j) y 18)
8. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, 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.
9. En la Nota 18 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, si bien en el ejercicio 2015 se ha dotado una provisión por la totalidad del importe.
10. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevén en el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo a lo comentado en la Nota 2.j) anterior.
11. Estimación del valor razonable de los pasivos capitalizados en aplicación de la CINIIF 19 tal como se comenta en la Nota 15.1.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas, cuando no se dispone de informe de experto independiente, 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,



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

k) Combinación de negocios

En el ejercicio 2014, realizó la fusión por absorción de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. por parte de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Por lo tanto estas cuentas anuales recogen dicha combinación de negocios.

En el acuerdo de fusión se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como las y la del ejercicio 2014 (incluyendo la corrección del error comentada en la Nota 2.j) anterior) aprobadas por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2015	2014
Base de reparto		
Ganancia generada en el ejercicio	105.135.662,08	88.023.296,48
	105.135.662,08	88.023.296,48
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	76.685.046,16
Reservas de fusión	105.135.662,08	11.338.250,32
	105.135.662,08	88.023.296,48

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" y contra la reservas negativas provenientes de la combinación de negocios, y no dotando 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Anuales para el ejercicio 2015, 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.

Durante el ejercicio 2015, se ha procedido a dar de baja un importante volumen de inversión, que se encontraban totalmente amortizados o deteriorados.

Aplicaciones informáticas

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

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

Por ello, a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., 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. Adicionalmente durante el ejercicio 2014, parte de los activos materiales incorporados de las Sociedades NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., a excepción de una parcela con usos hotelero y de oficinas en Rubí, y que se encontraban en su mayoría totalmente amortizados o deteriorados, se dieron de baja del



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

balance contabilizando el correspondiente resultado en la cuenta de resultados según el caso. Durante el 2015, se ha procedido también a dar de baja activos que se encontraban en su mayoría totalmente amortizados o deteriorados.

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. Los activos de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fueron integrados con motivo de la fusión a valor razonable, al ser esta Sociedad la absorbente legal pero la absorbida económica (ver Nota 24).

d) Existencias

Las existencias corresponden principalmente a los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias y se valoran por su coste.

e) 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.

f) 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.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 2015, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 a excepción de la participación y los créditos concedidos a las sociedades NYESA GENÉRICA, S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A.

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

g) 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 la categoría de Cobertura de los flujos de efectivo.

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

h) Impuesto sobre beneficios

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 2015, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos existentes de cara a su recuperabilidad.

i) Ingresos y gastos

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

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

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

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

j) 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.

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 18). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas 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 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Estados de flujos de efectivo

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

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

o) Combinaciones de negocios

Una combinación de negocios es la unión de dos o más entidades o unidades económicas independientes en una única entidad o grupo de entidades en la que la adquirente obtiene el control del resto de entidades.

A la fecha de adquisición, la entidad adquirente incorporará en sus estados financieros los activos, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida, incluidos los activos intangibles no reconocidos por ésta, registrándose inicialmente todos ellos por su valor razonable.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades dependientes, multigrupo y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de la primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- a) Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las entidades adquiridas, se imputan aumentando el valor de los activos o reduciendo el valor de los pasivos cuyos valores de mercado fuesen superiores o inferiores, respectivamente, a los valores netos contables con los que figuran en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos o pasivos, respectivamente, del grupo.
- b) Si son asignables a activos intangibles concretos, se imputan mediante su reconocimiento explícito en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
- c) Las diferencias restantes no imputables se registran como un fondo de comercio que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Las diferencias negativas, una vez establecido su importe, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las compras de intereses minoritarios, realizadas con posterioridad a la toma de control de la entidad, se registran como más coste de la combinación de negocios.

En aquellos casos en los que el coste de la combinación de negocios o los valores razonables asignados a los activos, pasivos o pasivos contingentes identificables de la entidad adquirida no pueden determinarse de forma definitiva, la contabilización inicial de la combinación de negocios se considerara provisional; en cualquier caso, el proceso deberá quedar completado en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición y con efecto en esta fecha.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Aplicaciones informáticas	365.715,12	0,00	(294.924,11)	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(333.898,90)	0,00	265.946,78	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	0,00	28.977,33	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	0,00	0,00	0,00	0,00

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2014 fue el siguiente:

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2014
Coste:				
Aplicaciones informáticas	305.007,24	414.246,53	(353.538,65)	365.715,12
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(273.191,02)	(414.246,53)	353.538,65	(333.898,90)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	0,00	0,00	(31.816,22)
Inmovilizado Intangible, Neto	0,00	0,00	0,00	0,00

No se han producido altas durante el ejercicio 2015 y las originadas durante el ejercicio 2014 lo fueron por las adquisiciones por combinaciones de negocios derivadas de la fusión. Las bajas tanto del ejercicio 2015 como del inmediato anterior se han producido por regularización de activos totalmente amortizados.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2015 ascienden a 71 miles de euros (366 miles de euros en 2014).

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.821,90	0,00	0,00	(52.419,85)	458.402,05
Equipos informáticos	382.284,87	0,00	0,00	(338.742,33)	43.542,54
Elementos de transporte	236.147,93	0,00	0,00	(93.378,02)	142.769,91
Otro inmovilizado material	25.902,83	0,00	0,00	(729,80)	25.173,03
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	0,00	0,00	0,00	4.200.422,87
	5.355.580,40	0,00	0,00	(485.270,00)	4.870.310,40
Amortización Acumulada:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(376.087,58)	0,00	0,00	35.211,99	(340.875,59)
Equipos informáticos	(349.323,47)	0,00	0,00	305.780,93	(43.542,54)
Elementos de transporte	(235.443,34)	0,00	0,00	92.673,43	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	0,00	0,00	252,93	(8.252,88)
	(969.360,20)	0,00	0,00	433.919,28	(535.440,92)
Deterioro:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.048,52)	0,00	0,00	16.522,06	(117.526,46)
Equipos informáticos	(33.443,95)	0,00	0,00	33.443,95	0,00
Elementos de transporte	(704,59)	0,00	0,00	704,59	0,00
Otro inmovilizado material	(17.600,27)	0,00	0,00	680,12	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(285.422,87)	0,00	(268.000,00)	0,00	(553.422,87)
	(471.220,20)	0,00	(268.000,00)	51.350,72	(687.869,48)
Inmovilizado Material, Neto	3.915.000,00	0,00	(268.000,00)	0,00	3.647.000,00

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2014 fue el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2014
Coste:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.821,90	891.057,60	0,00	(891.057,60)	510.821,90
Equipos informáticos	338.742,33	169.567,89	0,00	(126.025,35)	382.284,87
Elementos de transporte	1.258,02	234.889,91	0,00	0,00	236.147,93
Otro inmovilizado material	25.902,83	65.000,74	0,00	(65.000,74)	25.902,83
Anticipos de inmovilizado	0,00	4.200.422,87	0,00	0,00	4.200.422,87
	876.725,08	5.560.939,01	0,00	(1.082.083,69)	5.355.580,40
Amortización Acumulada:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(376.087,58)	(567.595,54)	0,00	567.595,54	(376.087,58)
Equipos informáticos	(305.780,93)	(167.077,02)	0,00	123.534,48	(349.323,47)
Elementos de transporte	(553,43)	(234.889,91)	0,00	0,00	(235.443,34)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	(58.232,70)	0,00	58.232,70	(8.505,81)
	(690.927,75)	(1.027.795,17)	0,00	749.362,72	(969.360,20)
Deterioro:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.048,52)	(323.462,06)	0,00	323.462,06	(134.048,52)
Equipos informáticos	(33.443,95)	(2.490,87)	0,00	2.490,87	(33.443,95)
Elementos de transporte	(704,59)	0,00	0,00	0,00	(704,59)
Otro inmovilizado material	(17.600,27)	(6.768,04)	0,00	6.768,04	(17.600,27)
Anticipos de inmovilizado	0,00	(240.422,87)	(45.000,00)	0,00	(285.422,87)
	(185.797,33)	(573.143,84)	(45.000,00)	332.720,97	(471.220,20)
Inmovilizado Material, Neto	0,00	3.960.000,00	(45.000,00)	0,00	3.915.000,00

No se han producido altas durante el ejercicio 2015. Las altas habidas durante el ejercicio 2014, tuvieron su origen en las adquisiciones por combinaciones de negocio. Las bajas registradas durante los dos ejercicios se deben, principalmente, a la regularización de los inventarios de activos de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, se han registrado deterioros por 268 y 45 miles de euros respectivamente, sobre un solar situado en la provincia de Barcelona. Dicho activo se encuentra hipotecado con una deuda pendiente a 31 de diciembre de 2015 de 4.300 miles de euros de principal, que se encuentra impagada a fecha de formulación de las cuentas anuales. (Nota 10)

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus inversiones en inmovilizado mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014. El método utilizado para la valoración de los activos incluidos en este epígrafe ha sido la metodología del descuento de flujos de caja. Este método, analiza en cada momento del tiempo los ingresos de explotación futura y gastos (de construcción, de arquitectura, urbanísticos, de adquisición y los de explotación del futuro edificio) hasta la venta al final del flujo de caja planteado, descontando al 13% de tasa de descuento indicativa del riesgo asumido por el promotor y el beneficio que se espera obtener.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2015 ascienden a 670 miles de euros (1.155 miles de euros en 2014).

Adicionalmente se detalla el activo afecto al litigio en reclamación del pago de deudas (Impuesto de Bienes Inmuebles) que motivó la anotación preventiva de embargo:

(en euros)	Valor Neto Contable	Importe del litigio o demanda
Solar Rubí	3.647.000,00	23.258,00
Total Inmovilizado Material	3.647.000,00	23.258,00

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	0,00	(90.363,94)	1.044.803,06
Construcciones	4.438.383,59	0,00	(1.347.749,45)	3.090.634,14
	5.573.550,59	0,00	(1.438.113,39)	4.135.437,20
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(850.558,28)	0,00	233.229,93	(617.328,35)
	(850.558,28)	0,00	233.229,93	(617.328,35)
Deterioro:				
Construcciones	(715.663,63)	(1.283.500,23)	630.055,08	(1.369.108,78)
	(715.663,63)	(1.283.500,23)	630.055,08	(1.369.108,78)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	4.007.328,68	(1.283.500,23)	(574.828,38)	2.149.000,07

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2014 fue el siguiente:

	31/12/2013	Valor razonable adquisición inversa (Nota 15 y 24)	Altas	31/12/2014
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	0,00	0,00	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	1.941.622,00	0,00	4.438.383,59
	3.631.928,59	1.941.622,00	0,00	5.573.550,59
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(797.550,29)	0,00	(53.007,99)	(850.558,28)
	(797.550,29)	0,00	(53.007,99)	(850.558,28)
Deterioro:				
Construcciones	0,00	0,00	(715.663,63)	(715.663,63)
	0,00	0,00	(715.663,63)	(715.663,63)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	2.834.378,30	1.941.622,00	(768.671,62)	4.007.328,68



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Como consecuencia de la combinación de negocios inversa a causa de la fusión (ver Notas 15.2 y 24) la Compañía registró en 2014 los activos y pasivos de la absorbida económica (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) a valor razonable. El impacto de este registro provocó un aumento en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” con efectos contables de 1 de enero de 2014.

En el ejercicio 2015 se ha producido la baja del inmueble de San Fructuoso, cuya subasta judicial se celebró el pasado 29 de octubre de 2014 en el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Barcelona, resultando el remate y adjudicación durante el primer semestre de 2015 por un importe similar al valor de la deuda y originando, por un lado, una pérdida extraordinaria por la venta del inmueble por 78 miles de euros y, por otro, un beneficio extraordinario por de 87 miles de euros por la condonación que ha efectuado la entidad financiera acreedora. Adicionalmente se han registrado deterioros de la totalidad de activos inmobiliarios que posee la Sociedad. En los ejercicios 2014 no se han producido otros movimientos, salvo la amortización y, en su caso deterioro, correspondiente a cada uno de los mismos.

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

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

Descripción:	2015	2014
Ingresos por alquileres	102.358,94	72.479,69
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres (*)	(36.537,96)	(97.642,56)
Resultado neto	65.820,98	(25.162,87)

(*) no se incluyen los deterioros de los activos

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 2015 ni a 31 de diciembre de 2014 existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2015, las oficinas de Consejo de Ciento, que tienen un valor neto contable de 1.300.000 euros (2.295.752 euros en 2014), están hipotecadas como garantía de préstamos recibidos de entidades de crédito (Nota 10).

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

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). El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de diciembre de 2015 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 consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar. Por último, en el caso del activo de Consejo de Ciento se ha utilizado como valor razonable, el valor establecido en el contrato de venta suscrito en octubre de 2015 con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016 (Véase [Nota 36](#)). A 31 de diciembre de 2015, el valor de este activo era de 1.938 miles de euros, en consecuencia, el impacto negativo en los resultados del Grupo y de la Sociedad Dominante de valorar el activo por el precio de venta contractual (1.300 miles de euros) ha sido de 638 miles de euros.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo, correspondiente al alquiler de las oficinas del Grupo en Madrid y Bilbao, ha ascendido a 29.855,00 euros (31.809,38 en el ejercicio anterior).

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2015 y 2014:

	2015	2014
Menos de 1 año	21.564,00	10.152,35
Entre 2 y 5 años	0,00	0,00
Total	21.564,00	10.152,35

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 2015 en concepto de arrendamiento operativo como arrendador ha ascendido a 102.358,94 euros (72.479,69 euros en el ejercicio anterior), correspondiendo todo ello a los cobros mínimos.

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2015 y 2014:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	2015	2014
Menos de 1 año	102.673,34	103.995,84
Entre 2 y 5 años	251.217,20	248.603,04
Total	353.890,54	352.598,88

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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	141.224,74	153.849,39	141.224,74	153.849,39
Total	141.224,74	153.849,39	141.224,74	153.849,39

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	112.168,12	476.990,62	112.168,12	476.990,62
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1)	112.168,12	476.990,62	112.168,12	476.990,62
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	36.581.379,84	35.853.117,14	36.581.379,84	35.853.117,14
Total	36.693.547,96	36.330.107,76	36.693.547,96	36.330.107,76

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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 2015 y 2014 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014
Cuentas corrientes	112.168,12	476.990,62
Total	112.168,12	476.990,62



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

9.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 21)	0,00	11.416,00	0,00	11.416,00
Clientes terceros	0,00	0,00	0,00	6.812,08
Deudores terceros	0,00	0,00	0,00	0,00
Total créditos por operaciones comerciales	0,00	11.416,00	0,00	18.228,08
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 21)	103.765,54	36.568.249,26	96.544,04	35.785.233,80
Instrumentos de patrimonio	0,00	1.350,09	0,00	1.350,09
A terceros	0,00	0,00	0,00	47.940,68
Fianzas y depósitos	37.459,20	364,49	57.305,35	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	141.224,74	36.569.963,84	153.849,39	35.834.889,06
Total	141.224,74	36.581.379,84	153.849,39	35.853.117,14

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la totalidad del saldo pendiente de cobro corresponde prácticamente en su totalidad a créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A. Estos saldos fueron aportados por las Sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA GESTIÓN, S.L. en la combinación de negocios acontecida durante el ejercicio anterior. (Ver nota 21 y nota 24)

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 las 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 los créditos o inversiones mantenidas con terceros cuya recuperabilidad se estima poco factible.

El movimiento de estos deterioros durante el ejercicio 2015 se muestra a continuación:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Deterioro de valor	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2015
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Terceros	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
De créditos a largo plazo	95.130,27	0,00	0,00	3.069,26	0,00	98.199,53
A empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terceros	95.130,27	0,00	0,00	3.069,26	0,00	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	1.548.342,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.548.342,56
Empresas, grupo y asociadas	1.534.650,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.650,13
Terceros	13.692,43	0,00	0,00	0,00	0,00	13.692,43
De créditos a corto plazo	159.673.709,75	0,00	0,00	48.353,29	(510.807,39)	159.211.255,65
A empresas del grupo	156.540.347,51	0,00	0,00	412,61	(231.007,75)	156.309.752,37
A empresas asociadas	624.369,48	0,00	0,00	0,00	0,00	624.369,48
Terceros	2.508.992,76	0,00	0,00	47.940,68	(279.799,64)	2.277.133,80
Total	161.337.182,58	0,00	0,00	51.422,55	(510.807,39)	160.877.797,74

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j)

Se han producido reversiones de deterioro y bajas definitivas en 2015 por importe de 231 y 280 miles de euros respectivamente, así como dotaciones por deterioro por importe de 51 miles de euros. Estos movimientos también tiene su efecto en la cuenta de resultados (Ver nota 9.3.e).

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2014 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2014
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Terceros	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
De créditos a largo plazo	48.080,00	0,00	0,00	47.050,27	0,00	95.130,27
A empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terceros	48.080,00	0,00	0,00	47.050,27	0,00	95.130,27
De créditos por operaciones comerciales	320.975,09	1.256.942,00	0,00	0,00	(29.574,53)	1.548.342,56
Empresas, grupo y asociadas	297.708,13	1.256.942,00	0,00	0,00	(20.000,00)	1.534.650,13
Terceros	23.266,96	0,00	0,00	0,00	(9.574,53)	13.692,43
De créditos a corto plazo	24.416.957,35	160.399.275,44	(13.206.380,00)	0,00	(11.936.143,04)	159.673.709,75
A empresas del grupo	23.792.587,87	158.200.035,23	(13.516.132,55)	0,00	(11.936.143,04)	156.540.347,51
A empresas asociadas	624.369,48	0,00	0,00	0,00	0,00	624.369,48
Terceros	0,00	2.199.240,21	309.752,55	0,00	0,00	2.508.992,76
Total	24.806.012,44	161.656.217,44	(13.206.380,00)	47.050,27	(11.965.717,57)	161.337.182,58

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j)

En el ejercicio anterior se produjeron altas por combinaciones de negocio por importe de 161.656 miles de euros (netas de ajustes entre las sociedades objeto de la combinación). Los traspasos correspondieron, casi en su totalidad, a la reclasificación del deterioro de un crédito ostentado ante NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. y capitalizado durante el ejercicio 2014. Los excesos correspondieron a las bajas definitivas producidas principalmente por la finalización de los procesos de liquidación de las sociedades relacionadas con los negocios del golf. Estos excesos tienen también el



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

mismo efecto en la cuenta de “créditos incobrables” de la cuenta de resultados (Ver nota 9.3.e).

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2015, no se han producido reclasificaciones de saldos.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo en el ejercicio 2015, 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 están vencidos. En el caso de los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, su devolución dependerá de la evolución del concurso de acreedores. Los créditos por este concepto fueron deteriorados en su totalidad. Por otro lado, también se encuentran vencidos los créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A. Estos saldos, que no se encuentran deteriorados ya que se espera sean recuperables en el medio plazo, y fueron aportados por las sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA GESTIÓN, S.L. en la combinación de negocios acontecida durante el ejercicio anterior. (Ver nota 21 y nota 24).

Los créditos con NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. han sido clasificados de acuerdo al calendario de pagos establecido en el Convenio de Acreedores de esta sociedad.

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 2015 es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	479.684,13
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	297.029,67
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	510.807,39
Deterioro de créditos	(48.353,29)
Pérdidas por créditos incobrables	(279.799,64)
Terceros	(22.496,89)
Deterioro de créditos	(22.496,89)
Pérdidas por créditos incobrables	0,00
Total	457.187,24

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2014 fue la siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	(15.276.979,86)
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	602.010,98
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	3.168.296,35
Deterioro de créditos	(5.517.966,30)
Pérdidas por créditos incobrables	(13.529.320,89)
Terceros	(56.624,80)
Deterioro de créditos	(47.050,27)
Pérdidas por créditos incobrables	(9.574,53)
Total	(15.333.604,66)

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	11.166.351,90	10.493.468,18	3.860.149,24	1.407.109,90	15.026.501,14	11.900.578,08
Total	11.166.351,90	10.493.468,18	3.860.149,24	1.407.109,90	15.026.501,14	11.900.578,08

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	40.832.143,50	41.415.052,92	29.215.846,91	157.946.833,48	70.047.990,41	199.361.886,40
Total	40.832.143,50	41.415.052,92	29.215.846,91	157.946.833,48	70.047.990,41	199.361.886,40

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

10.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se indica a continuación:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores	0,00	626.219,43	0,00	3.970.473,03
Anticipos de clientes	0,00	130.000,00	0,00	0,00
Total saldos por operaciones comerciales	0,00	756.219,43	0,00	3.970.473,03
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	11.166.351,90	34.294.722,11	10.493.468,18	34.877.631,53
Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa	3.562.471,14	503.093,73	925.691,59	1.931.168,34
Deuda financiera con partes vinculadas convenio acreedores (Nota 21)	70.078,74	0,00	261.618,95	0,00
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	199.835,08	7.932,12	199.835,08	7.932,12
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	0,00	27.871.562,29	0,00	151.624.985,50
Préstamos y otras deudas	14.998.736,86	62.677.310,25	11.880.613,80	188.441.717,49
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	0,00	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas (Nota 21)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses explícitos	0,00	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0,00	77.039,34	0,00	412.274,49
Fianzas recibidas	27.764,28	0,00	19.964,28	0,00
Otras saldos	27.764,28	77.039,34	19.964,28	412.274,49
Total saldos por operaciones no comerciales	15.026.501,14	69.291.770,98	11.900.578,08	195.391.413,37
Total Débitos y partidas a pagar	15.026.501,14	70.047.990,41	11.900.578,08	199.361.886,40

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Es importante destacar, que la práctica totalidad de los saldos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 que figuran en la tabla anterior son créditos concursales. En el pasivo corriente se encuentran recogidos fundamentalmente (i) las deudas mantenidas con entidades de crédito (principal e intereses) que gozan de privilegio (ii) los créditos contra la masa pendientes de ser satisfechos a cierre del ejercicio 2015 y, por su especial magnitud económica, (iii) los créditos concursales que optaron por la alternativa b) del convenio (capitalización), encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros pendientes de ser aprobada su capitalización (en el caso de los créditos pendientes a 31 de diciembre de 2015) o ser convertidos en capital social (en el caso de parte de los créditos pendientes a 31 de diciembre de 2014).

La Dirección Financiera de la Sociedad optó en 2014 por registrar los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y la eficacia financiera de la aprobación del Convenio de Acreeedores, esto finales de septiembre de 2014, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros y siguiendo, por recomendación de la CNMV, 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 del ejercicio 2014 fue de 15.565.296,64 euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 10.551.845,48 euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores propuesto, en donde no se contempla el pago de intereses, por lo que el pasivo generado por los gastos financieros registrados, tanto en el 2014 como en ejercicios anteriores, y devengados por la deuda concursal de acuerdo a lo mencionado anteriormente, fueron retrocedidos mediante el registro de un ingreso por el mismo importe. El importe total de esta retrocesión ascendió a 38.892.247,66 euros de acuerdo a como se puede observar en el apartado 10.2.b).

En el epígrafe “Deudas en situaciones especiales: ampliación de capital” se incluye el importe de los saldos acreedores que serán objeto de capitalización.

Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.290.454,26	0,00	34.290.454,26
Pólizas de crédito	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por swaps y otros (Nota 10.3)	4.267,85	0,00	4.267,85
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	0,00	11.166.351,90	11.166.351,90
	40.832.143,50	11.166.351,90	51.998.495,40

El detalle a 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.874.828,38	0,00	34.874.828,38
Pólizas de crédito	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por swaps y otros (Nota 10.3)	2.803,15	0,00	2.803,15
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	0,00	10.493.468,18	10.493.468,18
	41.415.052,92	10.493.468,18	51.908.521,10

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	6.997.772,66	6.997.772,66
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 6	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 7	Préstamo Hipotecario (i)	2.999.045,43	2.999.045,43
Entidad 8	Préstamo Hipotecario (i)	2.999.045,43	2.999.045,43
Entidad 9	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 12	Préstamo Hipotecario (iii)	4.300.000,00	4.300.000,00
Subtotal Sindicado		29.990.454,26	29.990.454,26
Subtotal Otros Préstamos		4.300.000,00	4.300.000,00
Total		34.290.454,26	34.290.454,26

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (ii)	600.000,00	574.828,38
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 6	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 7	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 8	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 9	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 12	Préstamo Hipotecario (iii)	4.300.000,00	4.300.000,00
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos		4.900.000,00	4.874.828,38
Total		34.900.000,00	34.874.828,38

(i) Estos préstamos forman parte del Préstamo sindicado.

(ii) Este préstamo se encuentra en proceso de ejecución a cierre del ejercicio 2014

(iv) Este préstamo proviene de la combinación de negocios y tiene garantía de un terreno en Rubí (Barcelona)

Préstamo Sindicado

La Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) formalizó en 2006 un préstamo sindicado para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) y, hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha sido re-financiado. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

registrados en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. A fecha actual, se está a la espera de que el citado ente, tome una decisión acerca de si autoriza la compraventa planteada sobre uno de los activos gravados por el mismo (véase apartado 7), puesto que fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble antes del próximo día 30 de junio de 2016. Adicionalmente, y de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez se registra la ejecución o la enajenación del activo que garantiza este crédito, sobre la deuda restante, se aplican los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito o capitalización, a elegir por cada una de las entidades que forman el sindicado. La Dirección del Grupo estima que esta ejecución se producirá antes de que finalice el primer semestre de 2016.

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

Activo pignorado o hipotecado	Valor Neto Contable 2015	Valor Neto Contable 2014
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	0,00	0,00
Participaciones a Raurich Condal, S.L. en liquidación	0,00	0,00
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	0,00	0,00
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L. en liquidación	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	1.300.000,00	3.102.167,65
Inmuebles en Consell de Cent	1.300.000,00	2.531.000,00
Inmueble en San Fructuoso	0,00	571.167,65
TOTAL	1.300.000,00	3.102.167,65

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

Activo hipotecado	Valor Neto Contable 2015	Valor Neto Contable 2014
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	6.097.000,00	6.097.000,00
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.293.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	804.000,00	804.000,00

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2015	VNC 2014
Entidad 5	600.000,00	Local San Fructuoso (Barcelona)	0,00	571.167,65
Entidad 12	4.300.000,00	Solar en Rubí (Barcelona)	3.647.000,00	3.915.000,00
	4.900.000,00		3.647.000,00	4.486.167,65

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad no dispone de pólizas de crédito, dado que la deuda por la mismas se encuentra, en su caso, en la deuda con entidades de crédito sujeta a la condiciones del Convenio de Acreedores (quita y espera).

Deuda Convenio de Acreedores

Se trata de los importes afectos por la eficacia del convenio, y pagaderos, en función de su clasificación en las masas concursales, siempre a partir de 2019.

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 2015:

	Vencimiento años						Total
	2016 y anteriores	2017	2018	2019	2020	Resto	
Deudas financieras	41.335.237,23	13.733,65	2.568.372,07	1.211.148,08	1.211.148,08	9.822.264,17	56.161.903,29
Con entidades de crédito	40.832.143,50	0,00	0,00	1.116.635,19	1.116.635,19	8.933.081,52	51.998.495,40
Otros pasivos financieros	503.093,73	13.733,65	2.568.372,07	94.512,89	94.512,89	889.182,65	4.163.407,89
Con empresas del grupo y asociadas	7.932,12	199.835,08	0,00	0,00	0,00	0,00	207.767,20
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	27.871.562,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.871.562,29
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	833.258,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.258,77
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	626.219,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	626.219,43
Otros	207.039,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.039,34
Total	70.047.990,41	213.568,73	2.568.372,07	1.211.148,08	1.211.148,08	9.822.264,17	85.074.491,55

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

	Vencimiento años						Total
	2015 y anteriores	2016	2017	2018	2019	Resto	
Deudas financieras	43.346.221,26	0,00	9.425,32	9.425,32	1.135.164,55	10.546.727,81	55.046.964,26
Con entidades de crédito	41.415.052,92	0,00	0,00	0,00	1.049.346,82	9.444.121,36	51.908.521,10
Otros pasivos financieros	1.931.168,34	0,00	9.425,32	9.425,32	85.817,73	1.102.606,45	3.138.443,16
Con empresas del grupo y asociadas	7.932,12	0,00	199.835,08	0,00	0,00	0,00	207.767,20
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	151.624.985,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.624.985,50
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.382.747,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382.747,52
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	3.970.473,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.970.473,03
Otros	412.274,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	412.274,49
Total	199.361.886,40	0,00	209.260,40	9.425,32	1.135.164,55	10.546.727,81	211.262.464,48

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Su detalle en 2015 es el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Deudas con entidades financieras	(95.867,70)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(1.660.024,28)
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	2.398.452,84
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	407.112,43
Otros intereses de partes vinculadas	0,00
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19 (véase apartado 15.1))	106.872.534,61
Total	107.922.207,90

Su detalle en 2014 fue el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(3.634.407,22)
Intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas	(1.379.043,94)
Deudas con entidades financieras	(10.555.959,03)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(397.402,24)
Retrocesión intereses de Créditos con empresas del grupo (**)	1.918.613,72
Retrocesión intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas (**)	3.175.232,83
Retrocesión deudas con entidades financieras (**)	33.798.401,11
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	94.419.444,18
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	18.809.687,34
Total	136.154.566,75

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

(**) Corresponde a la retrocesión de los gastos financieros devengados durante el periodo concursal de acuerdo a los contratos financieros puesto que no se reconoce el pago de intereses en el Convenio de Acreedores aprobado.

Debido a su relevancia en 2014, el relacionado con los efectos de las quitas y esperas derivadas del Convenio de Acreedores de acuerdo a las condiciones explicadas en la Nota 1.2). En el caso de las esperas, la tasa de actualización de flujos utilizada para calcular el efecto financiero (no se prevén en el convenio pago de intereses explícito) ha sido del 7,48% (ver nota 2.i)).

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

No existen deudas con entidades financieras impagadas ni a la fecha de cierre del ejercicio ni tampoco a la fecha de presentación de los presentes estados financieros, salvo las deudas con entidades financieras que gozan de garantía especial (créditos con privilegio especial), y que a la fecha no se han pronunciado acerca de cuál es su postura en lo que respecta a la Compañía. En caso de ejecución de sus garantías, y de acuerdo a como se prevé en el convenio de acreedores, la parte de su crédito no cubierta por las mismas, pasará a considerarse crédito ordinario o subordinado, según corresponda, estando, por tanto, afecto a las mismas condiciones que el resto de los créditos que se encuentren dentro de estas categorías (quita y espera o capitalización).



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

10.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014, no existen derivados contratados por la Sociedad.

La Compañía a 31 de diciembre de 2015 tiene clasificados como deudas con entidades de crédito descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 2.205,29 euros (3.001,86 euros a cierre del ejercicio 2014).

NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL
	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,50
Ratio de op. Pendientes de pago	304,13

	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	166.020,28
Total Pagos pendientes	66.545,45

(*) El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

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 absorbente y de las absorbidas fueron las siguientes:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(Miles de Euros)	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Inmovilizado Material	13	5.245	0
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472
Existencias	0	0	0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7
Masa Activa (1)	7.093	71.078	177.820
Créditos con privilegio Especial	36.869	14.704	8.980
Créditos con privilegio General	1.117	483	3.569
Créditos ordinarios	47.407	158.465	35.438
Créditos subordinados	14.590	7.435	216.519
Créditos Concursales (2)	99.983	181.087	264.506
Pasivos contingentes	9.505	104.965	11.112
Déficit patrimonial créditos concursales (1)- (2)	(92.890)	(110.009)	(86.686)

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 recogían 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.

A continuación se presentan las masas concursales una vez realizados los ajustes por las operaciones realizadas hasta la fecha de la presentación de la propuesta de Convenio de Acreedores:

(en miles de euros)	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	Ajustes / Eliminaciones	Total
Inmovilizado Material	13	5.245	0		5.258
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0		5.375
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	(36.945)	2.027
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472		206.368
Existencias	0	0	0		0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7		17
Masa Activa (1)	7.093	71.078	177.820	(36.945)	219.046
Créditos con privilegio especial	36.869	14.637	0	0	51.506
Créditos con privilegio general	984	474	3.569	0	5.027
Créditos ordinarios	28.332	153.435	44.417	(42.373)	183.812
Créditos subordinados	14.503	8.247	216.519	(148.275)	90.994
Créditos Concursales (2)	80.688	176.794	264.506	(190.649)	331.339
Pasivos Contingentes	9.448	91.114	11.112	(76.298)	35.376
Créditos contra la masa (3)	1.060	1.227	1.731	0	4.018
Situación Patrimonial (déficit) (4)	(74.655)	(106.943)	(88.417)	153.703	(116.311)

(1) La masa activa ha sido la resultante de los informes definitivos prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, actualizados en



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- su caso, con los activos que han sido desinvertidos de acuerdo a lo previsto en dicho informe.
- (2) Los créditos concursales son los presentados como definitivos por la Administración Concursal el pasado 8 de mayo de 2014, actualizando así las masas pasivas definitivas del artículo 96 de la Ley Concursal.
- (3) Los créditos contra la masa, son los créditos originados tras la declaración del concurso que a la fecha no han sido satisfechos.
- (4) El déficit patrimonial se calcula como diferencia entre la masa activa y los créditos concursales y créditos contra la masa.

Adicionalmente, el Convenio de Acreedores establece los siguientes plazos y porcentajes de pago en función de la clasificación de los créditos:

<i>(Miles de euros)</i>	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.676	1.535	0	0
Créditos privilegiados	0	0	2.602	2.602
	mes 60	mes 72	mes 84	mes 96
Créditos ordinarios	6.614	6.614	9.921	9.921
	mes 108	mes 120	mes 132	mes 144
Créditos ordinarios	16.535	16.535	0	0
Créditos subordinados	0	0	2.674	2.674
	mes 156	mes 168	mes 180	mes 192
Créditos subordinados	4.011	4.011	6.685	6.685

No obstante, dicho Plan de Pagos debe ser actualizado como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Capitalización de 151.624.985,50 euros de créditos ordinarios y subordinados que supone una disminución de más de 45 millones de euros de la cantidad de pago inicialmente prevista.
- Capitalización de créditos contra la masa por importe de 1.080 miles de euros, con la consiguiente disminución en esa cantidad de la cantidad de pago inicialmente prevista.
- Acuerdos de dación en pago suscritos con BBVA y Barclays Bank.

Como consecuencia de todo lo anterior, la deuda concursal de la suma de las tres sociedades mencionadas asciende a 78.790.500 euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

CLASIFICACIÓN (Miles de euros)	PRIVILEGIO ESPECIAL	PRIVILEGIO GENERAL	CRÉDITOS ORDINARIOS	CRÉDITOS SUBORDINADOS
Acreedores varios	6	0	760	0
Deuda con entidades de crédito	40.837	0	29.360	1.069
Deudas con las Administraciones Públicas	158	5.012	1.200	196
Personal	0	15	2	23
Empresas del grupo y asociadas	0	0	43	109
TOTAL	41.002	5.027	31.364	1.397

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa pendientes de pago en el concurso y que a fecha de hoy, tras la elección por parte de algunos acreedores por la opción de capitalización de su crédito, ascienden a 3.110 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 53.122.518,80 euros. En consecuencia, tras la ejecución de las operaciones corporativas, la aprobación del Convenio



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de Acreedores y las negociaciones realizadas con el resto de acreedores de deuda no concursal, se ha reducido la deuda en más de un 89%.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

<i>(Miles de euros)</i>	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.459	1.459	0	0
Créditos privilegiados	0	0	2.596	2.596
	mes 60	mes 72	mes 84	mes 96
Créditos ordinarios	4.362	4.362	6.542	6.542
	mes 108	mes 120	mes 132	mes 144
Créditos ordinarios	10.904	10.904	0	0
Créditos subordinados	0	0	140	140
	mes 156	mes 168	mes 180	mes 192
Créditos subordinados	210	210	349	349

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2015 y 2014 fue el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2015
Participaciones en empresas del grupo	119.941.589,00	6.117.772,31	0,00	(1.503.976,60)	124.555.384,71
Deterioro	(95.906.485,92)	0,00	(1.502,53)	1.503.976,60	(94.404.011,85)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	0,00	0,00	0,00	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	0,00	0,00	0,00	(1.803.036,31)
	24.035.103,08	6.117.772,31	(1.502,53)	0,00	30.151.372,86

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Ajustes combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2014
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	59.524.709,60	(661.416.990,00)	(1.856.440,33)	119.941.589,00
Deterioro	(723.656.710,09)	(35.523.206,16)	661.416.990,00	1.856.440,33	(95.906.485,92)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	0,00	0,00	0,00	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	0,00	0,00	0,00	(1.803.036,31)
	33.599,64	24.001.503,44	0,00	0,00	24.035.103,08

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Las dotaciones y reversiones por deterioro del ejercicio se han registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La única adquisición de participaciones en empresas del Grupo durante el ejercicio 2015 ha sido el aumento del porcentaje de participación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la sociedad NYESA GENÉRICA, S.L. (y sus dependientes) como consecuencia de la ejecución la ampliación de capital por aportación no dineraria de participaciones representativas del 9,74% del capital social de la citada mercantil el pasado 25 de mayo de 2015. Por otro lado, la única baja durante el ejercicio 2015 ha sido, en fecha de 25 de noviembre, la transmisión por un euro de la totalidad de las acciones que poseía de la sociedad INPA XXI, S.A. (50% del capital de la sociedad) al accionista que ostentaba el otro cincuenta



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

por ciento del capital. En el marco de esa operación, el ahora accionista único a través de INPA XXI, S.A. ha condonado la deuda que con esta sociedad existía por importe de 1.764 miles de euros, y que tras la “Quita y Espera” establecida en el convenio de acreedores ascendía a la fecha a 207 miles de euros. La cartera en esta sociedad se encontraba totalmente deteriorada.

Durante el ejercicio 2014 no hubo ninguna operación con participaciones de otras sociedades del Grupo, salvo la venta de las acciones de NYESA MELIÁ ZARAGOZA, S.L.

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 2015 y 2014 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2015					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2015
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. en Liquidación	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	0,00
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	0,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A. en Liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	0,00
Constructora Inbesòs, S.A., en Liquidación.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	0,00
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Residencial Vilalba Golf, S.L., en Liquidación.	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	0,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	0,00
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	0,00
Raurich Condal, S.L., en Liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	0,00
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	0,00
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	0,00
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	0,00
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	0,00
Nyesa Costa S.L. en Liquidación	100	-	226.012,00	(226.012,00)	0,00
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L. en Liquidación	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	0,00
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	0,00
Hospes Nyesa S.L.	50	-	841.500,00	(841.500,00)	0,00
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	0,00
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	0,00
Nyesa Genérica S.L.	100	-	30.119.275,31	0,00	30.119.275,31
Nyesa Proyectos Urbanos S.L. en Liquidación	100	-	203.066,00	(203.066,00)	0,00
Nyesa Servicios Administrativos S.L. en Liquidación	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L. en Liquidación	100	-	3.200,00	(3.200,00)	0,00
Nyesa Expansión S.L.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L. en Liquidación	100	-	3.100,00	(3.100,00)	0,00
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	0,00
Total Empresas Dependientes			124.552.075,77	(94.400.762,91)	30.151.372,86
A 31 de diciembre de 2015					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2015
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	0,00
Asesores Energéticos, S.L. en Liquidación	50	-	1.502,50	(1.502,50)	0,00
Total Empresas Multigrupo			3.308,50	(3.308,50)	0,00
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas Asociadas			1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas del Grupo			126.358.420,58	(96.207.107,72)	30.151.372,86



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A 31 de diciembre de 2014					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2014
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. en Liquidación	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	0,00
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	0,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A. en Liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	0,00
Constructora Inbesòs, S.A., en Liquidación.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	0,00
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,42)	32.097,58
Residencial Vilalba Golf, S.L., en Liquidación.	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	0,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	0,00
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	0,00
Raurich Condal, S.L., en Liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	0,00
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	0,00
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	0,00
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	0,00
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	0,00
Nyesa Costa S.L. en Liquidación	100	-	226.012,00	(226.012,00)	0,00
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L. en Liquidación	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	0,00
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	0,00
Hospes Nyesa S.L.	50	-	841.500,00	(841.500,00)	0,00
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	0,00
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	0,00
Nyesa Genérica S.L.	100	-	24.001.503,00	0,00	24.001.503,00
Nyesa Proyectos Urbanos S.L. en Liquidación	100	-	203.006,00	(203.006,00)	0,00
Nyesa Servicios Administrativos S.L. en Liquidación	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L. en Liquidación	100	-	3.200,00	(3.200,00)	0,00
Nyesa Expansión S.L.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L. en Liquidación	100	-	3.100,00	(3.100,00)	0,00
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	0,00
Total Empresas Dependientes			118.434.303,46	(94.400.762,88)	24.033.600,58

A 31 de diciembre de 2014					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2014
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	0,00
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	(1.503.976,60)	0,00
Asesores Energéticos, S.L. en Liquidación	50	-	1.502,50	0,00	1.502,50
Total Empresas Multigrupo			1.507.285,10	(1.505.782,60)	1.502,50
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas Asociadas			1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas del Grupo			3.310.321,41	(3.308.818,91)	1.502,50

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j)

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 2015 y 2014 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 con estos Anexos hay que considerar lo siguiente:

- Los saldos relacionados con las sociedades que se encuentran en situación concursal, se encuentran totalmente deteriorados.
- Se muestran sociedades con patrimonio negativo, por lo que la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones para restituir su situación patrimonial o, en caso contrario, se solicitará su liquidación.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 encontraba 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

La Sociedad está negociando con los principales acreedores de créditos contra la masa, acuerdos de capitalización del pago de sus créditos al objeto de minimizar los pagos iniciales durante los dos próximos años (fecha en la que estaba previsto y pre-acordado su pago), y por tanto evitar así tensiones de liquidez. Para ello, la Junta General de Accionistas, aprobó la capitalización de los citados créditos, para en caso de alcanzar acuerdos satisfactorios con los acreedores, pueda llevarse a cabo su capitalización. A la fecha del presente escrito, se han suscrito acuerdos de aplazamiento de pago y capitalización de créditos con acreedores que suponen el 90% del total de los créditos contra la masa.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general, que no se adhirieron al calendario de pago propuesto en el Convenio de Acreedores (50% al final del mes 36 y 50% a final del mes 48), para llegar a acuerdos singulares en el calendario de pagos, con el objeto de aliviar las salidas de flujos en el inicio de la salida del concurso de acreedores.

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 podrán continuar con su actividad empresarial.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

14.4) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone al Grupo a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa prácticamente la totalidad del pasivo de la Sociedad, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

NOTA 15. FONDOS PROPIOS

15.1) Capital Social

El 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en:

- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.
- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Asimismo, se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital comprensiva tanto de las ampliaciones por compensación de créditos citadas anteriormente, como del aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. La mencionada ampliación de capital por aportación no dineraria, que fue objeto de aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, ha supuesto el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.317.437,52 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos (salvo las acciones pertenecientes al Grupo familiar Bartibas, por acuerdo del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 17 de octubre de 2008, y hasta la realización por el citado Grupo, de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la sociedad, operación que a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados aún no se ha llevado a cabo)



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

En las precitadas operaciones de ampliación de capital aprobadas el pasado 28 de octubre, salvo para la aportación no dineraria que no aplicaría la siguiente norma, y de acuerdo con la CINIIF 19 *“Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”*, *“...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad”* y sigue *“Si no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos, dichos instrumentos se valorarán de forma que reflejen el valor razonable del pasivo financiero cancelado”*, así pues, para determinar el valor razonable, al no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendidas las acciones de la Compañía en su cotización desde el 29 de septiembre de 2011, se ha utilizado el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, deberá, como indica la citada norma, registrarse como resultado del ejercicio: *“La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte del mismo)”*. En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor ha sido contablemente distribuido entre (i) el *“Capital Social”* por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la *“Prima de emisión”* por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, en aplicación de la citada norma se ha registrado como Resultado del ejercicio: *“9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)”*.

Es importante recordar, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros, existe un importe de 27.871.562,29 euros de créditos concursales (entre los que se encuentran los créditos de las sociedades filiales que, a la fecha, no han cedido sus créditos) que optaron por su capitalización en la primera Junta General Ordinaria que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores. No obstante, cabe destacar que de la mencionada cantidad, 18.340.035,19 euros se corresponden con créditos que ostentan las sociedades filiales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. que se encuentran en proceso de liquidación. En consecuencia, si a la fecha de celebración de esa Junta los créditos no hubieran sido cedidos a terceros, dada la anteriormente mencionada imposibilidad legal de capitalizar por parte de éstas, tendrían que considerarse acogidos, por la excepcionalidad de su naturaleza, a la alternativa 1 establecida en el Convenio de Acreedores, es decir, *“quita y espera”*, de acuerdo a la calificación concursal de los mismos.

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. 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.

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED prevé la



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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, en abril de 2014 se suscribió 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, 80 millones de euros y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Anuales, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	203.337.318	21,30%
CONSEJEROS EJECUTIVOS	191.512.427	20,06%
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	126.213.149	13,22%
BANTIERRA	113.934.750	11,94%
GRUPO BARTIBAS (*)	100.942.665	10,58%
FREE FLOAT	85.494.290	8,96%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,74%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,33%
OBRASCON HUARTE LAIN S.A.L.	29.321.702	3,07%
CERBERUS-PROMONTORIA HOLDING 51 B.V.	17.228.333	1,80%
	954.495.835	100,00%

(*) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se acordó la ampliación de capital de INBESÒS, S.A. (desde 2009 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) mediante aportación no dineraria 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, en adelante, Grupo Familiar Bartibas. Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibas adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una oferta pública de adquisición (Opa) sobre la totalidad del capital. La mencionada Opa fue inadmitida a trámite, en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de Grupo Familiar Bartibas, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración, hasta la formulación por los referidos accionistas de una OPA sobre la totalidad de las acciones o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada Opa y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

15.2) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital 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 el período transcurrido del ejercicio 2015 se ha registrado una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en el apartado 15.1) *Capital Social*. Por otro lado, en el ejercicio 2014 se procedió a compensar esta prima de emisión con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el pasado 28 de octubre de 2014 y que se ejecutó en noviembre de ese mismo año.

15.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2015	2014
Reserva legal	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00
Reservas para acciones de la sociedad dominante	0,00	0,00
Reservas estatutarias	0,00	0,00
Reserva por capital amortizado	0,00	0,00
Diferencias por ajustes del capital a euros	0,00	0,00
Reservas a valor razonable por adquisición inversa	1.941.622,00	1.941.622,00
Reservas por fusión	(171.705.409,46)	(183.043.659,78)
Total	(169.763.787,46)	(181.102.037,78)

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

De acuerdo a como se ha indicado en el apartado 15.1) anterior, la Junta General de Accionistas Extraordinaria del pasado 28 de octubre, aprobó destinar la totalidad de las reservas a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

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. A cierre del ejercicio 2014, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria. Al 31 de diciembre de 2015 la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

b) Reserva voluntaria

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

c) Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

d) Reserva por capital amortizado

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

e) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible. A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

f) Reserva de fusión

Esta reserva ha surgido como consecuencia de la realización de las combinaciones de negocios, por las partidas del patrimonio neto de las sociedades absorbidas así como también por los posibles ajustes en el patrimonio consecuencia de su integración.

f) Reserva a valor razonable adquisición inversa

Esta reserva surgió como consecuencia de la adquisición inversa realizada sobre la absorbente legal (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) por parte de la absorbente económica (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) y por la diferencia entre el valor razonable de sus activos y pasivos a fecha de adquisición. Esta diferencia se atribuyó a las inversiones inmobiliarias en su totalidad.

15.4) Resultados de ejercicios anteriores

A cierre del ejercicio 2015, no figura saldo alguno en éste epígrafe.

15.5) 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

15.6) Situación patrimonial de la Sociedad

A cierre del ejercicio 2015, 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 TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).”*

En este entorno, la Junta de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014 aprobó una serie de medidas a propuesta del Consejo de Administración y al objeto de restituir la situación patrimonial la Sociedad.

La ejecución en abril de 2015 de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, junto con el impacto en fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda (quitas), ha permitido a la Sociedad mejorar sus fondos propios, si bien a fecha actual siguen siendo negativos. En consecuencia, la Sociedad debería de reducir obligatoriamente su capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha suscrito un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited, que se explica a continuación, cuya ejecución junto a la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas en el Convenio de Acreedores y pendientes de materialización, supondrá la restitución del patrimonio neto de la Sociedad, no siendo aplicable por tanto el artículo 327 de la LSC ni tampoco encontrarse en la situación establecida en el artículo 363.1.e) del LSC.

NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	31/12/2015		31/12/2014	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
AEAT Convenio Ordinario	0,00	674.578,16	0,00	627.631,33
AEAT Convenio Subordinado	0,00	25.745,84	0,00	23.954,08
Org. Seguridad Social Convenio Ordinario	0,00	2.229,69	0,00	2.074,52
Org. Seguridad Social Convenio Subordinado	0,00	634,89	0,00	590,73
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	0,00	5.561,54	0,00	19.115,33
Fondo de Garantía Salarial Convenio Ordinario	0,00	994,18	0,00	924,99
Fondo de Garantía Salarial Convenio Subordinado	0,00	8.934,66	0,00	7.976,84
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	0,00	5.467,67	0,00	7.874,75
	0,00	724.146,63	0,00	690.142,57
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	282.775,29	867,90	925.007,43	5.291,61
Otras deudas con Otros Org Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución de Impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto Sobre Sociedades	117.555,16	0,00	164.473,81	0,00
Retenciones por IRPF	0,00	442.006,90	0,00	239.728,40
Org. Seguridad Social	0,00	5.810,72	0,00	4.760,89
Otros Organismos Públicos	0,00	171.024,53	0,00	66.474,99
AEAT Convenio Privilegiado	0,00	4.598.899,74	0,00	4.621.675,73
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	0,00	7.234,20	0,00	9.284,65
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	0,00	8.672,51	0,00	2.423,64
	400.330,45	5.234.516,50	1.089.481,24	4.949.639,91

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.jj)

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cabe mencionar que está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dado que previo a la misma, se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. A este respecto, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas, se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la Sociedad.

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 2015 es la siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	105.135.662,08	0,00	105.135.662,08
Diferencias permanentes (1)	3.153.414,03	0,00	3.153.414,03
Diferencias temporales (2)	2.198.295,98	0,00	2.198.295,98
Base imponible	110.487.372,09	0,00	110.487.372,09

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 fue la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	82.715.392,97	0,00	82.715.392,97
Diferencias permanentes (1)	5.873.017,05	1.941.622,00	7.814.639,05
Diferencias temporales (2)	9.884.480,83	0,00	9.884.480,83
Base imponible	98.472.890,85	1.941.622,00	100.414.512,85

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.jj)

(1) 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.

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

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015 establece que las empresas podrán compensar las bases imponibles negativas sin límite temporal (hasta 2014 el plazo de compensación era de un máximo de 18 años). Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. 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	Bases imponibles pendientes de compensar
2.011	214.031.264,48
2.012	10.544.908,21
2.013	10.382.719,15
	234.958.891,84

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.jj)



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El derecho a comprobar estas bases negativas por la Administración prescribe a los 10 años.

Otros créditos

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

Concepto	Euros
Otras	76.415,19
	76.415,19

Otra Información Fiscal

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, S.A. 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:

	2015	2014
Sueldos y Salarios	(867.592,65)	(720.028,43)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(62.931,28)	(61.163,59)
Cargas sociales	(930.523,93)	(781.192,02)

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	2015	2014
Ingresos:		
Regularización saldos	62.237,27	1.783.471,94
Exceso provisión contingencias	2.456.617,00	0,00
Exceso provisión condonación	294.435,77	2.013.103,68
Reversión provisiones Sociedades Grupo	828.524,06	18.149.971,44
Otros	67.261,79	711.438,95
Total ingresos	3.709.075,89	22.657.986,01
Gastos:		
Sanciones varias	(25.009,20)	(3.811,45)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	(1.233.591,53)	(59.424.081,42)
Provisiones	(2.557.626,68)	(4.644.308,98)
Regularizaciones saldos	(689.840,70)	(1.771.672,97)
Otros	(198.009,23)	(25.812,53)
Total gastos	(4.704.077,34)	(65.869.687,35)
Resultados	(995.001,45)	(43.211.701,34)

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j)

Durante el ejercicio 2015, se ha producido la dotación a (i) la provisión derivada del litigio mantenido con la mercantil Akasvayu, S.L. por importe de 2.558 miles de euros de acuerdo a como ampliamente se explica en el apartado 18.2.1; (ii) la provisión registrada por importe de 1.233 miles de euros, para adecuarla el pasivo surgido como consecuencia de la ejecución de un préstamo hipotecario de una sociedad filial avalado por el Grupo; (iii) la provisión registrada para los posibles recargos e intereses derivados de los aplazamientos de deudas con la AEAT por importe de 198 miles de euros; y a (iv) la regularización realizada por el saldo solicitado a devolver por parte de la AEAT y que ha sido objeto de un acta de conformidad por un importe sustancialmente inferior. Adicionalmente, se ha producido también (i) el exceso de la provisión de 2.457 miles de euros por la prescripción de la posible responsabilidad derivada de la transmisión de unas participaciones en el ejercicio 2008; (ii) el exceso de la provisión de 829 miles de euros por responsabilidades derivadas de afianzamientos a sociedades del Grupo; (iii) la condonación de 294 miles de euros por parte de dos terceros de cuentas a pagar (por un lado, una entidad financiera en ejecución de un activo, y por otro lado, INPA XXI, S.A. como parte del acuerdo de transmisión de las participaciones); (iv) el resto por regularización de cuentas a pagar con terceros.

Durante el ejercicio 2014 se produjo un exceso de provisiones de 18.149 miles de euros por los afianzamientos prestados ante entidades de crédito a una sociedad del grupo que ha superado la situación concursal en la que se encontraba, así como por los excesos de la extinción de dos afianzamientos prestados a otras compañías del grupo antes de la eficacia económica de la aprobación judicial del Convenio de Acreedores.

Por otro lado, en lo que respecta a la dotación de provisiones de responsabilidades se produjo un aumento de las provisiones por responsabilidad de afianzamientos ante entidades de crédito a



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

sociedades del grupo para adecuarlos a los créditos ordinarios y subordinados que figuran en las listas de acreedores definitivas (véase Notas 4.j) y 18).

A finales de octubre de 2014, se materializó un acuerdo de compra de activos del grupo con una entidad de crédito, por el que se condonaba la totalidad del saldo que ascendía tras la quita y espera a 2.013 miles de euros.

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:

	2015	2014
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	(412,61)	(5.517.966,24)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	231.007,75	16.689.202,86
Pérdidas por créditos comerciales incobrables (Nota 9)	0,00	0,00
Pérdidas por créditos no comerciales incobrables (Nota 9)	(302.296,53)	(13.529.320,89)
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 9)	(47.940,68)	0,00
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 9)	279.799,64	0,00
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 9)	(4.571,79)	(47.050,33)
Reversión del deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 9)	0,00	1.864.855,24
Pérdidas de participaciones en empresas del grupo	0,00	(1.756.440,33)
Beneficios de participaciones en empresas del grupo	1,00	0,00
Total	155.586,78	(2.296.719,69)

() Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))*

d) Ingresos y gastos financieros

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	2015	2014
Ingresos Financieros	110.052.191,37	152.723.458,72
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	2.398.452,84	83.946.966,35
Ingresos Financieros por Quita Créditos Subordinados	0,00	10.472.477,83
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	407.112,43	15.778.175,94
Ingresos Financieros por Espera Créditos Subordinados	0,00	2.851.627,05
Ingresos Financieros por Espera Créditos Masa	0,00	179.884,35
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19 (véase apartado 15.1))	106.873.534,61	0,00
Intereses empresas grupo	297.029,67	466.909,73
Intereses empresas vinculadas	0,00	135.101,25
Reversión intereses absurdos entidades financieras	0,00	33.798.401,11
Reversión intereses absurdos empresas del grupo	0,00	1.918.613,72
Reversión intereses absurdos empresas vinculadas	0,00	3.175.232,83
Otros ingresos financieros	76.061,82	68,56
Gastos Financieros	(1.755.891,98)	(15.966.812,43)
Intereses empresas grupo	0,00	(711.501,28)
Intereses empresas vinculadas	0,00	(922.660,81)
Intereses entidades financieras	(74.098,18)	(224.819,48)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(1.371.347,07)	(368.887,95)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(108.792,86)	(28.514,29)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Masa	(179.884,35)	0,00
Intereses absurdos entidades financieras	0,00	(10.327.026,00)
Intereses absurdos empresas del grupo	0,00	(2.922.905,94)
Intereses absurdos empresas vinculadas	0,00	(456.383,13)
Otros gastos financieros	(21.769,52)	(4.113,55)
Total	108.296.299,39	136.756.646,29

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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 01/01/2015	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Largo plazo:							
Otras responsabilidades	7.869.921,88	0,00	1.956.524,25	0,00	(1.488.957,88)	0,00	8.337.488,25
	7.869.921,88	0,00	1.956.524,25	0,00	(1.488.957,88)	0,00	8.337.488,25
Corto plazo:							
Otras responsabilidades	12.241.897,58	0,00	5.440.495,14	(3.870.742,32)	(2.464.511,37)	(50.000,24)	11.297.138,79
	12.241.897,58	0,00	5.440.495,14	(3.870.742,32)	(2.464.511,37)	(50.000,24)	11.297.138,79



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2014	Adquisiciones por	Dotaciones	Trasposos	Cancelaciones (*)	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2014
Largo plazo:							
Otras responsabilidades	0,00	0,00	6.143.701,14	11.346.798,85	(9.620.578,11)	0,00	7.869.921,88
	0,00	0,00	6.143.701,14	11.346.798,85	(9.620.578,11)	0,00	7.869.921,88
Corto plazo:							
Otras responsabilidades	10.505.631,10	65.386.541,99	50.357.243,76	(50.648.503,89)	(61.534.615,62)	(1.824.399,76)	12.241.897,58
	10.505.631,10	65.386.541,99	50.357.243,76	(50.648.503,89)	(61.534.615,62)	(1.824.399,76)	12.241.897,58

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.jj)

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014, recoge el importe máximo (descontado su efecto financiero correspondiente) de los créditos concursales (ordinarios o subordinados) por afianzamientos a entidades del grupo ante entidades de crédito, así como también los impactos derivados de las responsabilidades dimanantes de las sentencias sobre la calificación culpable de los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN Y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. Las dotaciones efectuadas en 2015, se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas correspondientes al ejercicio 2015. En 2014 correspondían a los importes provisionados por las piezas de calificación mencionadas. En lo que respecta a las cancelaciones, indicar que corresponden en 2015 a la extinción de un pasivo afianzado a una filial, y en 2014 correspondían a dos conceptos, (i) la cancelación por el acuerdo de condonación alcanzado con una entidad de crédito a finales del mes de octubre, y (ii) los efectos de las quitas y esperas practicados sobre este tipo de provisiones en cumplimiento del convenio de acreedores.

Por otro lado, en lo que respecta a las provisiones corrientes indicar, que no obedecen a saldos concursales que hayan podido ser calificados como ordinario o subordinados, ya que de haber sido así se hubieran provisionado en el pasivo no corriente y por la totalidad del importe (afecto a quita y espera). Sin embargo, si pueden haber sido la mayor parte de los conceptos recogidos en los informes concursales como créditos contingentes. El saldo a 31 de diciembre de 2015 de este epígrafe está compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 5.193 miles de euros, (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros, (iii) 910 miles de euros para posibles contingencias fiscales, (iv) 1.194 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores, y (v) las posibles contingencias derivadas el litigio con AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros (ver apartado 18.2.1.). El saldo a 31 de diciembre de 2014 de este epígrafe estaba compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 8.400 miles de euros, (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado a finales del ejercicio 2008 por 2.457 miles de euros, (iii) 702 miles de euros para posibles contingencias fiscales, y (iv) 683 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores. Es importante destacar que, una parte importante de las provisiones, provienen de la combinación de negocios realizada en el ejercicio 2014. En lo que respecta a las dotaciones, en 2015 se corresponden principalmente con (i) el litigio mantenido con AKASVAYU, S.L., (ii) las provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 1.234 miles de euros, (iii) las dotaciones para posibles contingencias fiscales por 207 miles de euros, y (iv) el reconocimiento de la posible contingencia que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros; correspondiendo en 2014 con los importes registrados para en su caso alcanzar los montos que



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

figuraban en las listas concursales (como créditos ordinarios o subordinados). Posteriormente, sobre estos importes se aplicaron los efectos del convenio (quita y espera), y fueron traspasados, en función de la alternativa elegida (pago o capitalización) a las correspondientes partidas de “Provisiones no corrientes”, “Pasivos financieros no corrientes” o “Deudas en situaciones especiales” (capitalizaciones pendientes de realizar) del pasivo corriente de la Compañía. Las cancelaciones registradas en 2015 principalmente se refieren al exceso de provisión registrado por las posibles contingencias que hubieran podido derivarse de un acuerdo transaccional realizado a finales del ejercicio 2008 por 2.457 miles de euros, correspondiendo en su práctica totalidad en 2014, con las quitas realizadas en aplicación de lo previsto en el convenio de acreedores. En el ejercicio 2014, el único pago que se realizó con cargo a la provisión, ha provenido de la liquidación de YACURA INVEST, S.A. SICAV, cuyas acciones se encontraban pignoradas en garantía de un crédito otorgado al Grupo, y que había sido cancelado en el seno de una operación corporativa realizada el 31 de octubre de 2014 con una entidad financiera.

18.2. Contingencias

18.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2015 han sido los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	AJD Castilla la Mancha	6.995,56
Terceros	AJD Castilla la Mancha	15.548,54
		238.734,24

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2014 fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	AJD Castilla la Mancha	6.995,56
Terceros	AJD Castilla la Mancha	15.548,54
		238.734,24

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	9.098.794,88
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.285.214,60
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.508.241,23
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.771.629,19
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	4.233.875,30
Inbesòs Ocio, S.L. extinguida	Pólizas de crédito (3)	353.372,89
About Golf, S.L. Extinguida	Préstamo (4)	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Préstamo (4)	4.087.331,90
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	3.845.953,26
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	14.389.967,42
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	10.668.338,16
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	9.070.675,01
Total		63.486.271,81

(1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente "Pasivos en situaciones especiales" por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y pendientes de ser ejecutadas a fecha de formulación de los presentes estados financieros. Por tanto una vez ejecutada la capitalización desaparecerá este importe del pasivo.

(2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo (véase Nota 4.j)

(3) Provisionado el 100 % del importe.

(4) Provisionado el 100 % del importe de acuerdo a la calificación como ordinarios o subordinados en las listas concursales. Tras las provisión del 100% se ha practicado la quita y espera establecida en el Convenio de Acreedores. En cualquier caso, dependiendo del valor por el que se ejecuten las garantías de las que gozan en las sociedades avaladas el pasivo deberá modificarse re-calculando por tanto la estimación de provisión.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
El Tajaderón, S.L.	Préstamo (1)	7.023.242,80
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	21.400.434,74
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	1.521.526,30
Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	9.098.794,88
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.285.214,60
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.508.241,23
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.771.629,19
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	4.233.875,30
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.732.418,71
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	10.204.618,84
Inbesòs Ocio, S.L. extinguida	Pólizas de crédito (3)	353.372,89
About Golf, S.L. Extinguida	Préstamo (4)	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Préstamo (4)	4.087.331,90
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	3.845.953,26
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	14.389.967,42
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	10.668.338,16
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	9.070.675,01
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Cta a pagar (1)	4.984.689,40
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Cta a pagar (1)	95.000,00
Total		111.448.202,60



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- (1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente "*Pasivos en situaciones especiales*" por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y pendientes de ser ejecutadas a fecha de formulación de los presentes estados financieros. Por tanto una vez ejecutada la capitalización desaparecerá este importe del pasivo.
- (2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo (véase Nota 4.j)
- (3) Provisionado el 100 % del importe.
- (4) Provisionado el 100 % del importe de acuerdo a la calificación como ordinarios o subordinados en las listas concursales. Tras las provisión del 100% se ha practicado la quita y espera establecida en el Convenio de Acreedores. En cualquier caso, dependiendo del valor por el que se ejecuten las garantías de las que gozan en las sociedades avaladas el pasivo deberá modificarse re-calculando por tanto la estimación de provisión.

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.

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 FEXTIPLAN, 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 FEXTIPLAN, 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 ha sido resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, en el cierre de junio de 2014, fecha en la que se obtuvo la sentencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), por lo que se le ha aplicado, de acuerdo con lo previsto en el convenio de acreedores, la correspondiente quita 70%, así como a una espera, en función de su calificación.

La negación de ese mismo acuerdo de compensación de créditos ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091.184,93 euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 25.710.973,56 euros.

- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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 VILADECALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

Y, sobre esa misma base, la contraparte ha tratado de atribuir a Grupo NYESA la consideración de administrador de hecho de AKASVAYU, S.L. Como consecuencia de todo lo anterior, en fecha 6 de junio de 2012, se presentó por parte de Grupo NYESA, demanda incidental en la que se solicitaba la nulidad de todas y cada una de las referencias que la administración concursal de AKASVAYU realiza en su informe relativas al Grupo NYESA y en concreto a la declaración que efectúa respecto de las sociedades actoras como administradora de hecho de AKASVAYU. Dado que tanto las sociedades del Grupo NYESA involucradas en esta reclamación como la reclamante (AKASVAYU, S.L) se encontraban en dicho momento en concurso de acreedores, el tema debía resolverse a través de incidentes concursales en los respectivos Juzgados Mercantiles en donde se encuentran los mismos, esto es, en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza (NYSESA) y en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona (AKASVAYU, S.L).

En fecha 10 de julio de 2013, 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. En fecha 31 de octubre de 2014 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación declarando firme la sentencia, puesto que ninguna de las partes formuló protesta ni recurso alguno en contra. En consecuencia, el crédito quedó como contingente sin cuantía hasta que se resolviera la demanda incidental presentada ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona en el concurso de AKASVAYU, S.L.

Por otro lado, el 27 de octubre de 2013, 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.U., sin perjuicio del debate jurídico en la sección de calificación del concurso de AKASVAYU, S.L.U. 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 a formular la correspondiente protesta en tiempo y forma y con posterioridad se presentó el recurso de apelación.

En fecha de 7 de mayo de 2015, la Audiencia Provincial de Barcelona en Sentencia 115/2015 de apelación ha fallado desestimar el recurso presentado por Grupo NYESA contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona de fecha de 27 de octubre de 2013, confirmando sus mismos términos y sin imposición en costas. Con base en la citada Sentencia, la Administración Concursal de la mercantil AKASVAYU, S.L.U. ha solicitado a la Administración Concursal del Grupo NYESA, la modificación



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

de los Textos Definitivos de los informes emitidos en los concursos de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN tratando que se le reconozca lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

La Administración Concursal del Grupo NYESA ha informado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza que acepta la inclusión del crédito de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, no pudiendo modificar los textos definitivos de las listas de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por haber precluido el plazo para la modificación de los mismos por las sentencias de aprobación sus respectivos convenios, así como tampoco a modificar el inventario de ambas sociedades. El Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza en un auto de fecha de 14 de julio de 2015 y sentencia de 15 de diciembre de 2015, ha venido a ratificar el informe de la Administración Concursal del Grupo NYESA y desestimando la demanda de modificación de los textos definitivos interpuesta por AKASVAYU, S.L.U. Como consecuencia de ello, la administración concursal de AKASVAYU, S.L.U. formuló recurso de apelación a la Audiencia Provincial de Zaragoza que ha sido admitido a trámite en fecha 5 de febrero de 2016 y que fue objeto de oposición. A fecha de formulación de los presentes estados financieros, este procedimiento se encuentra pendiente de que se resuelva el recurso de apelación por parte de la Audiencia Provincial de Zaragoza.

Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección ha procedido finalmente a registrar una provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros, y además hay que señalar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

En relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2014, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., PROINFISA, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

los concursos de estas sociedades como fortuitos.

- NYESA COSTA, S.L.: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L., que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase [Nota 12](#)).
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase [Nota 12](#)).

18.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2015 ni a 31 de diciembre de 2014 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016.

- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocios, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2015 las partes vinculadas de la sociedad son:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Constructora Inbesòs, S.A.U. , 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%
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 55%
Nyesa Servicios Administrativos, S.L. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Expansión S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Villarías Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Raurich Condal, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Residencial Vilalba Golf S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Promociones Industriales y Financieras, S.A.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Asesores Energéticos S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Global, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Genérica, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa Rica, S.A.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Santiponce del Este S.R.L	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Lengua Persa Clásica S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Aqua Dorata S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% 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 2015 se indica a continuación:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	103.765,54	0,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo:	103.765,54	0,00	0,00
Créditos	103.765,54	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	36.579.665,26	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	11.416,00	0,00	0,00
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	549.194,13	0,00	996.872,00
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778,13)	0,00	(996.872,00)
Inversiones financieras a corto plazo:	36.568.249,26	0,00	0,00
Créditos	192.878.001,63	624.369,48	0,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(156.309.752,37)	(624.369,48)	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	(269.913,82)	0,00	0,00
Deudas a largo plazo:	(269.913,82)	0,00	0,00
Créditos	(269.913,82)	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	(18.347.967,31)	0,00	(7.500.000,00)
Deudas a corto plazo:	(18.347.967,31)	0,00	(7.500.000,00)
Créditos	(7.932,12)	0,00	0,00
Pasivos en situaciones especiales (1)	(18.340.035,19)	0,00	(7.500.000,00)
Intereses devengados y no pagados	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0,00	0,00	0,00
Proveedores a corto plazo	0,00	0,00	0,00

(1) Corresponde a las deudas que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de octubre aprobó fueran capitalizadas, estando a la fecha pendiente de ejecución.

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	96.544,04	0,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo:	96.544,04	0,00	0,00
Créditos	96.544,04	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	35.796.649,80	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	11.416,00	0,00	0,00
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	549.194,13	0,00	996.872,00
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778,13)	0,00	(996.872,00)
Inversiones financieras a corto plazo:	35.785.233,80	0,00	0,00
Créditos	192.325.581,31	624.369,48	0,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(156.540.347,51)	(624.369,48)	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	(461.454,03)	0,00	0,00
Deudas a largo plazo:	(461.454,03)	0,00	0,00
Créditos	(461.454,03)	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	(77.834.173,31)	0,00	(4.202.407,35)
Deudas a corto plazo:	(77.834.173,31)	0,00	(4.202.407,35)
Créditos	(7.932,12)	0,00	0,00
Pasivos en situaciones especiales (1)	(77.826.241,19)	0,00	(4.202.407,35)
Intereses devengados y no pagados	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0,00	0,00	0,00
Proveedores a corto plazo	0,00	0,00	0,00

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j)

(1) Corresponde a las deudas que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de octubre aprobó fueran capitalizadas, estando a la fecha pendiente de ejecución.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas, salvo en 2014 por los intereses devengados de los contratos financieros de acuerdo a como se ha explicado en la Nota 10.1) y por la reversión de los devengados durante el concurso.

21.3) Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2015 se detallan a continuación:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Transacciones con partes vinculadas en 2015	Empresas del grupo
Prestación de servicios	0,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	297.029,67
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	0,00

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2014 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2014	Empresas del grupo
Prestación de servicios	0,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	5.093.846,55
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	5.013.451,16

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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 2015 y 2014, excepto por lo indicado en el apartado 21.5 siguiente

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas, son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores. Por otro lado, la Sociedad en 25 de mayo de 2015, capitalizó los "Pasivos en situaciones transitorias" originados por las citadas operaciones y que fueron aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014.

21.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

La totalidad de los integrantes del Consejo de Administración ha renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2015 de la Sociedad y de cualquiera de las sociedades del Grupo, al igual que lo hicieron en los ejercicios 2011, 2012, 2013 y 2014.

Por otro lado, a continuación se detallan los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2015 y 2014, correspondientes a las retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	665.319,16	549.899,03 (*)
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	0,00	0,00
Total	665.319,16	549.899,03

(*) Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 963.735,29 euros (280.000 euros correspondientes al ejercicio 2014) que han sido capitalizados en el ejercicio 2015 en los términos aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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^a. Myriam Pérez Bautista

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

AQUALDRE, S.L. (representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

D. Carlos Pinedo Torres

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
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
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

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

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.LU.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

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.

En fecha de 18 de marzo de 2015 el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Jesús María Peralta Gracia por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de Dña. Myriam Pérez Bautista como nueva consejera en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue reelegida en su cargo por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En fecha de 26 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Felipe Gómez Arriarán representante de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi en representación de AQUALDRE, S.L. como nuevo consejero, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue designado como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y vocal de la Comisión de Auditoría.

En fecha 11 de noviembre de 2015 la sociedad FANUMCEO, S.L. participada al cincuenta por cien por cada uno de sus miembros del órgano de administración, D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres, a su vez miembros del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., tomaron el control de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. mediante la adquisición a AQUALDRE, S.L. de todas sus participaciones. Tras esta operación, FANUMCEO, S.L. ha pasado a ostentar (directa e indirectamente) el 18,93% de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, los consejeros D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres son Administradores Solidarios de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y de sus sociedades dependientes

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las siguientes:

	Directa		Acciones Indirecta		Total	
		%		%		%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,57%	90.357.344	9,47%	95.797.311	10,04%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,56%	90.357.344	9,47%	95.715.116	10,03%
Aqualdre, S.L.	203.337.318	21,30%	0	0,00%	203.337.318	21,30%
D ^a . Myriam Pérez Bautista	100	0,00%	0	0,00%	100	0,00%
Total	214.135.157	22,43%	180.714.688	18,93%	394.849.845	41,37%

- (1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

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 2015 y 2014, distribuido por categorías, es el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	2015	2014
Consejeros	2,00	2,00
Resto empleados	3,83	4,00
Total	5,83	6,00

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

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2,00	-	2,00	2,00	-	2,00
Resto empleados	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	4,00
Total personal al término del ejercicio	4,00	1,00	5,00	4,00	2,00	6,00

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015, han ascendido a 20.000,00 euros (24.040,00 euros en 2014). Los honorarios por la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad han ascendido a 20.000,00 euros (24.360,00 euros en 2014). Asimismo, no se han recibido honorarios por servicios de verificación a otras sociedades del grupo.

Los auditores de la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014 han prestado servicios distintos a los de verificación de los presentes estados financieros por importe de 1 y 6 miles de euros respectivamente.

NOTA 23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

NOTA 24. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2014 y en cumplimiento de los acuerdos de fusión (Notas 1 y 15) la Sociedad realizó una operación de combinación de negocios según los siguientes términos:

- La operación se instrumentó mercantilmente mediante la fusión por absorción de las Sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. como sociedades absorbidas, por parte de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente.
- Ambas Sociedades absorbidas eran participadas al 100% por la Sociedad absorbente (directa o indirectamente). Sin embargo, la sociedad dominante económica, en este caso, no coincidía con



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

la dominante legal y por tanto absorbente. La dominante económica era NYESA GESTIÓN, S.L.U. puesto que sus partícipes en 2008, se hicieron con el 96,10% de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y por tanto con el control de la misma, aunque mercantilmente el 100% de las participaciones de NYESA GESTIÓN, S.L.U. pertenecían a la dominante legal. Se trató pues de una combinación de negocios inversa.

- En relación con la operación de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. en fecha 21 de julio de 2014, sus órganos de administración suscribieron los correspondientes proyectos de fusión, si bien su eficacia quedó condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del balance de fusión. El mencionado Balance fue aprobado, el 28 de octubre de 2014 y, en esa misma fecha, fue elevado a público el acuerdo de fusión ante el notario de Zaragoza Luis Ignacio Leach Ros, que fue inscrito en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fecha 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente. En dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.
- Las principales razones justificativas de la combinación de negocios llevada a cabo se explicaron en el Convenio de Acreedores, siendo principalmente la simplificación de la estructura jurídico societaria, con el consiguiente ahorro de costes tanto económicos como de gestión, así como la eliminación de duplicidades de avales y cuentas intragrupo, y en definitiva la consolidación de un grupo con mayor solidez patrimonial.
- Todos los activos y pasivos al 1 de enero de 2014 se transmitieron por el valor en libros por el que figuraban en las sociedades absorbidas. El desglose de los importes reconocidos para cada clase de activos y pasivos de la empresas absorbidas se resume en el cuadro siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Elemento Patrimonial	NYSEA	NYSEA SERVICIOS
	GESTIÓN, S.L.U.	GENERALES, .S.L.U.
	Importe deudor (+) /acreedor (-)	Importe deudor (+) /acreedor (-)
Inmovilizado material	3.960.000,00	0,00
Inversiones financieras empresas del grupo y asociadas	0,00	24.001.503,00
Otras inversiones financieras	52.858,52	0,00
Existencias	187.445,49	200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.080.744,57	76.006,92
Inversiones financieras a corto plazo	5.783.121,76	31.846.061,10
Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00
Tesorería	15.529,57	7.265,20
Capital Social	(19.106.680,00)	(7.555.423,00)
Prima de emisión	(97.711.279,95)	0,00
Reservas	264.235.939,26	228.426.522,08
Resultado del ejercicio	0,00	0,00
Provisiones a corto plazo	(89.445.414,76)	(8.584.457,92)
Deudas a corto plazo	(64.097.652,64)	(259.932.715,66)
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	(4.954.611,82)	(8.284.961,72)
	0,00	0,00

- No existió ninguna contraprestación contingente que dependa de eventos futuros, ni de los activos recibidos, ni de ninguna indemnización por contingencias o incertidumbres, por lo que no se requirió ninguna estimación a este respecto.
- El efecto en el patrimonio de esta fusión fue el que se muestra a continuación:

	Importe
Patrimonio neto incorporado Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	(220.871.099,08)
Patrimonio neto incorporado Nyesa Gestión, S.L.U.	(147.417.979,31)
Por el efecto de venengo de intereses post-concursales cruzados	2.771.650,11
Por el efecto de las provisiones cruzadas por avales	34.731.761,76
Por el efecto deterioro de créditos cruzados	147.730.578,14
Por la incorporación a a valor razonable de activos	1.941.622,00
Por otros efectos	11.428,60
Total Efecto en el Patrimonio	(181.102.037,78)

- La operación realizada no dio lugar a Fondo de Comercio alguno.
- Con carácter previo a esta operación de combinación de negocios sí que existía relación comercial entre la sociedad absorbente y las sociedades absorbidas. Todos los saldos recíprocos se eliminaron en la presente operación de combinación de negocios.
- Los últimos balances de NYESA GESTIÓN S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. son los cerrados a 31 de diciembre de 2013, que fueron formulados con fecha 27 de marzo de 2014. Los balances de fusión utilizados son los correspondientes a 1 de enero de 2014 (Ver nota 25).



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- La operación de fusión por absorción realizada se efectuó de una sola vez, sin que fuera necesario realizarla por etapas.
- Durante el ejercicio 2014 la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., no participaron en ninguna otra participación de combinación de negocios y no existe ningún otro proceso de esta índole en marcha al cierre del ejercicio.
- No surgieron ajustes de valoración para homogeneizar los criterios contables de las sociedades absorbidas y la absorbente.
- Durante el proceso se eliminaron los siguientes saldos recíprocos:

Eliminaciones	Importe
Deudas con empresas de grupo	(147.710.578,14)
Crédito a corto plazo con empresas de grupo	147.710.578,14
Proveedores, empresas de grupo	(20.000,00)
Clientes, empresas de grupo	20.000,00

- No existió ningún hecho o circunstancia posterior a la absorción que diera lugar a un reconocimiento durante el ejercicio 2014 de impuestos diferidos absorbidos como parte de la combinación de negocios realizada.
- En la adquisición de negocios inversa los activos y pasivos de la sociedad absorbida, en este caso la dominante legal, esto es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., puso a valor razonable. Como consecuencia de este hecho, se incrementaron las "Inversiones inmobiliarias" en 1.941.622 euros siendo su contrapartida una cuenta de "Reservas".
- No surgieron en la operación activos o pasivos contingentes que pudieran dar lugar a diferencias de valoración.
- El detalle de los activos amortizables incorporados fue el siguiente:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

TIPO	SUBTIPO	Coste	Amortización y Deterioro Acumulados	Valor neto contable
APLICACIONES INFORMÁTICA	ANTIVIRUS	10.319,25	(10.319,25)	0,00
	CABLEADO ESTRUCTURAL	15.682,22	(15.682,22)	0,00
	DESARROLLO NAVISION VERSION 4.0	133.038,89	(133.038,89)	0,00
	DESARROLLO NAVISION VERSION 5.0	77.320,82	(77.320,82)	0,00
	DESARROLLO PAGINA WEB	126.269,62	(126.269,62)	0,00
	INSTALACION PROGRAMAS	6.664,85	(6.664,85)	0,00
	LICENCIAS	34.599,33	(34.599,33)	0,00
	OTROS	10.351,55	(10.351,55)	0,00
Total APLICACIONES INFORMÁTICA		414.246,53	(414.246,53)	0,00
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	AUDI Q-7	65.332,40	(65.332,40)	0,00
	LAND ROVER RANGE ROVER SPORT	77.437,51	(77.437,51)	0,00
	WOLKSWAGEN PHAETON	92.120,00	(92.120,00)	0,00
Total ELEMENTOS DE TRANSPORTE		234.889,91	(234.889,91)	0,00
EQ. INFORMATICOS	AMPLIACION MEMORIA	1.488,00	(1.488,00)	0,00
	DICO DURO	237,40	(237,40)	0,00
	DVD	289,25	(289,25)	0,00
	GRABADORA	160,00	(160,00)	0,00
	IMPRESORA	13.551,43	(13.551,43)	0,00
	MODEM	97,92	(97,92)	0,00
	MONITOR	4.632,81	(4.632,81)	0,00
	ORDENADORES VARIOS	118.760,14	(118.760,14)	0,00
	RED MOVIL	4.464,00	(4.464,00)	0,00
	REGRABADORA	887,09	(887,09)	0,00
	SAI	833,68	(833,68)	0,00
	SCANNER	1.280,00	(1.280,00)	0,00
	SERVIDOR	9.571,05	(9.571,05)	0,00
	TECLADO	84,50	(84,50)	0,00
VARIOS	13.230,62	(13.230,62)	0,00	
Total EQ. INFORMATICOS		169.567,89	(169.567,89)	0,00
MOBILIARIO Y ENSERES	MAMPARAS OFIC. MADRID	13.021,28	(13.021,28)	0,00
	MOBILIARIO OFIC MADRID	11.381,90	(11.381,90)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA BILBAO	2.270,86	(2.270,86)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA MADRID	28.956,04	(28.956,04)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA DE ZARAGOZA	386.532,67	(386.532,67)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA COMERCIAL	18.942,76	(18.942,76)	0,00
	Total MOBILIARIO Y ENSERES		461.105,51	(461.105,51)
OTRAS INSTALACIONES	AIRE ACONDICIONADO	1.430,22	(1.430,22)	0,00
	EXTINTORES	379,00	(379,00)	0,00
	VARIOS OFICINA BILBAO	18.088,12	(18.088,12)	0,00
	OFICINA BILBAO	31.722,62	(31.722,62)	0,00
	MENAJE OFICINA DE ZARAGOZA	1.655,20	(1.655,20)	0,00
	VARIOS ZARAGOZA	21.692,36	(21.692,36)	0,00
	INSTALACION OFICINA ZARAGOZA	289.964,46	(289.964,46)	0,00
VARIOS OFICINA COMERCIAL	65.020,11	(65.020,11)	0,00	
Total OTRAS INSTALACIONES		429.952,09	(429.952,09)	0,00
OTRO INMOVILIZADO	CAMARA FOTOS	409,48	(409,48)	0,00
	CASETA PUBLICIDAD	10.798,26	(10.798,26)	0,00
	CORTINA PVC	1.322,61	(1.322,61)	0,00
	EXTINTORES	100,37	(100,37)	0,00
	FOTOCOPIADOR	7.212,15	(7.212,15)	0,00
	FRIGORIFICO	68,28	(68,28)	0,00
	GRABADORA	114,66	(114,66)	0,00
	IMPRESORA	3.865,10	(3.865,10)	0,00
	LAVAVAJILLAS	482,76	(482,76)	0,00
	MOVIL	2.293,66	(2.293,66)	0,00
	ROTULADORA	4.213,58	(4.213,58)	0,00
	TELEFONOS MOVILES	1.369,73	(1.369,73)	0,00
	TELEVISION	8.900,00	(8.900,00)	0,00
	VALLA PUBLICIDAD	3.007,92	(3.007,92)	0,00
	OFICINA MADRID	14.878,64	(14.878,64)	0,00
VARIOS OFICINA DE ZARAGOZA	5.963,54	(5.963,54)	0,00	
Total OTRO INMOVILIZADO		65.000,74	(65.000,74)	0,00
Total general		1.774.762,67	(1.774.762,67)	0,00

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

1. INTRODUCCIÓN

En el ejercicio 2015 se ha confirmado la tendencia iniciada a finales del 2013, en el que se vislumbró un incipiente cambio de ciclo después de más de seis años de crisis global de la economía y más acentuadamente del sector inmobiliario.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes Compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

2. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO

En relación con la Sociedad y el Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que formaba parte del Convenio de Acreedores, y que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual. Destacar que el área inmobiliaria ha pasado de la gestión de suelos y promoción inmobiliaria de activos (realizada por el Grupo a través de las sociedades hoy en liquidación) a la gestión de activos de terceros. Actividad que, tras la reciente superación del proceso concursal, se espera pase a constituir el eje principal del Área de Inmobiliaria en los próximos años.

La firmeza de las sentencias que aprobaban judicialmente los convenios, el 29 de septiembre de 2014, supuso el cese todos los efectos de la declaración del concurso y de la administración concursal, así como el registro de los efectos financieros derivados de las quitas, esperas y capitalización que en el mismo se preveían.

A este respecto, el plan de pagos contenido en los convenios contenía dos alternativas para los acreedores:

a) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168 , y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

Los créditos que han optado por esta alternativa han ascendido a 123.181 miles de euros.

b) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización. Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 151.625 miles de euros.

A este respecto, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que han optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

En fecha 11 de noviembre de 2014, el Juzgado número 1 de lo Mercantil de Zaragoza acordó que, conforme a lo dispuesto en el art. 167.1 de la Ley Concursal, no procede la apertura de la sección de calificación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ni de las sociedades por ésta absorbidas NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

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).



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

En la medida en que la práctica totalidad del pasivo es deuda concursal y, por tanto, no está sujeta al pago de intereses, en la actualidad, la Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura del riesgo financiero financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2016

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario. Durante el procedimiento concursal, el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y su equipo de Dirección adoptó las medidas necesarias adaptar el negocio, recursos y organización del Grupo al objeto de del Grupo capaz de afrontar con mayores garantías la coyuntura económica actual.

En este entorno, durante el ejercicio 2014 se presentó un Plan de Viabilidad del Grupo, que forma parte integrante del Convenio de Acreedores aprobado judicialmente, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

Cabe destacar que, como consecuencia de todas las medidas adoptadas, de los efectos derivados de los convenios de acreedores y de la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas por la Junta General de Accionistas de 28 de octubre el Grupo resultante será un grupo empresarial más sólido y saneado. En fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó (i) aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, (ii) aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, y (iii) aumentar el capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. lo que supuso el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Dichos acuerdos fueron elevados a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

Esa situación del mercado, en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras, ha llevado al Grupo a reciclarse y, aprovechando su dilatada experiencia en el sector, convertir su Área Inmobiliaria en un gestora de suelos y promociones propiedad de terceros. En ese entorno, en la actualidad, se están comercializando más de 430 unidades y se está en conversaciones con entidades financieras y fondos de inversión para cerrar nuevos acuerdos, esperando durante el presente ejercicio y los siguientes, aumentar holgadamente el número de unidades en gestión y comercialización.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Por otro lado, y con la materialización de la adquisición en 2015 por parte del Grupo de la totalidad del proyecto inmobiliario, hotelero y residencial, La Roca de Costa Rica, se espera una gestión del proyecto más eficiente y la consecución de socios inversores o financiadores que permitan el inicio de la ejecución del proyecto.

Por último, cabe destacar que el mencionado Plan de Viabilidad preveía como hito imprescindible el levantamiento de la actual suspensión de la cotización de las acciones. Por ello, en fecha 3 de octubre de 2014, tras la firmeza de la sentencia que aprobaba los Convenios de Acreedores se presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, al haberse superado el procedimiento concursal y haber cesado todos los efectos de su declaración que motivaron la suspensión en el ejercicio 2011. No obstante, la CNMV exigió para el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, la existencia de una alternativa a los ingresos provenientes de GEM previstos para los primeros dos años en el plan de negocio (aproximadamente 5 millones de euros). En consecuencia, se inició un proceso de búsqueda de inversores y a la suscripción de una carta de intenciones con HELMIX CAPITAL, S.L. que preveía la inversión de un importe total de 5 millones de euros, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.2

No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la CNMV, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4, el aumento de valor razonable frustró la operación de ampliación de capital de HELMIX CAPITAL, S.L. y, por tanto, provocó la necesidad de iniciar de nuevo la búsqueda de inversores, que ha culminado en la suscripción de un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited. La Dirección del grupo espera que, tras el proceso de análisis en curso por parte del fondo, se ejecute el acuerdo y se levante la actual suspensión de la cotización de las acciones lo que permitirá a la Sociedad y su grupo desarrollar su Plan de Negocio.

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, tras la superación del proceso concursal, la viabilidad futura del Grupo está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración del incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de alguna sociedad del Grupo, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en liquidación de la Sociedad.

Por último, debe tenerse en cuenta que la actividad del Grupo, está sujeta, además de las normas generales a la legislación específica de su sector y actividad. Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que el Grupo pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y en cuanto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL
	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,50
Ratio de op. Pendientes de pago	304,13

	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	166.020,28
Total Pagos pendientes	66.545,45

(* El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

La Sociedad espera que la vuelta a la cotización de sus acciones le permita obtener, mediante las aportaciones de GEM, los flujos suficientes para reestablecer el periodo medio de pagos, y situarlo por debajo del máximo legal.

7. 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, 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 2015.

8. 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 2015, 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) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesavalorescorporacion.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
Formulación de Cuentas Anuales

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 2015 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 93 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, 31 de marzo de 2016

Los Administradores

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D^a. Myriam Pérez Bautista
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.

(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)

Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo

y Asociadas a 31 de diciembre de 2015



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	27.696	(86.837)	(5.096)	(403)	(64.237)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.512)	0	0	(21.652)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (4) (A)	No	60,00%	1.899	(14.551)	(3.679)	(5.977)	(16.331)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(6.222)	0	0	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.522)	0	0	(3.222)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	1.000	(211.028)	(7.823)	(250)	(217.851)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	100	(36.972)	2.150	1.933	(34.722)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	203	(35.408)	(1.383)	0	(36.588)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(61.841)	(38.759)	(35.470)	(100.597)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)(A)	No	100,00%	3	(6.258)	59	59	(6.196)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(1.327)	(40)	(40)	(1.364)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend. Hotelero	(1)	No	100,00%	13.709	(25.928)	(210)	1.151	(12.429)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(536)	1	(1)	(532)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.470)	(304)	(196)	(1.771)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	100,00%	1	(16.802)	5.552	5.773	(11.249)
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	100,00%	1	0	0	0	1
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(342)	0	0	(100)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	0	0	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq.	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	41,73%	17.850	(47.030)	(1.203)	(32)	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	49,00%	386	(4.628)	4.244	(1.271)	2
INBESÓS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	40	0	0	43
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	15	(7)	(4)	11
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend. Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.689)	2	0	(4)

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-15, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	0	(39)	(67)	3.597

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (4) Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo

y Asociadas a 31 de diciembre de 2014



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2014, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2014	Resultado Explotación Ejercicio 2014	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	27.696	(106.950)	8.413	(7.403)	(70.841)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.454)	(60)	(33)	(21.654)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(2)(A)	No	60,00%	1.899	(12.511)	(125)	(129)	(10.737)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(7.937)	1.715	1.715	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.019)	37	29	(2.682)
EDUT AIMENT SANT ADRIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(340)	(2)	(2)	(100)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	1.000	(223.929)	63	(7.196)	(222.866)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	100	(34.025)	1.692	1.778	(32.233)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	203	(32.974)	(177)	(177)	(32.948)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(54.075)	(264)	(265)	(54.336)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)(A)	No	100,00%	3	(6.134)	(124)	(124)	(6.255)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	100,00%	13.709	(38.234)	12.199	12.464	(12.326)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(1.203)	(79)	(79)	(1.279)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(5)	0	0	(2)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq.	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(623)	87	83	(621)
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.(**)	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	92,25%	3	(2.794)	1.324	(36)	(1.467)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	(14.704)	835	(263)	(13.868)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (5) Nyesa Genérica, S.L.

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



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2014, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2014	Resultado Explotación Ejercicio 2014	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	25	0	0	28
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.690)	0	0	(7)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	41,73%	17.850	(45.763)	(1.233)	(56)	(29.146)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	49,00%	386	(9.923)	(291)	(16)	(9.828)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	505	(1.479)	0	2.033
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	44	(4)	(4)	43

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-14, 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	0	0	0	3.636

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A.(5) Nyesa Genérica, S.L.

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



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

Estados Financieros Consolidados e
Informe de Gestión Consolidado al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2015, junto con el
informe de Auditoría Independiente
de Estados Financieros Consolidados

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 junto con el Informe de Auditoría independiente de Estados Financieros Consolidados

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2015

Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

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

**Informe de Auditoría Independiente de Estados Financieros a 31 de
diciembre de 2015**

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (en adelante la Sociedad dominante) y **sociedades dependientes** (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015, el estado de resultados consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de **Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes**, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad **Nyesa Valores Corporación, S.A. y sociedades dependientes** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y 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 en España.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Notas 1 y 2 de la memoria consolidada 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 la financiación que han supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo posee patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, el Grupo presenta un patrimonio negativo atribuido a la sociedad dominante de 59.171 miles de euros, un fondo de maniobra negativo de 16.086 miles de euros y unas deudas por importe de 40.831 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. La Dirección ha elaborado un Plan de Negocio que permita la viabilidad del Grupo basado principalmente junto a las operaciones corrientes en la consumación en mayo del 2016, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited así como en la desinversión en 2017 del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica perteneciente a la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A.. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago. Durante los primeros meses del ejercicio 2016 se han producido tensiones de tesorería que unido a las pérdidas de explotación muestran la existencia de una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance y en la memoria consolidada adjunta, que han sido preparados asumiendo que su actividad seguirá. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1, 3, 11 y 14, de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se destaca que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogieron al artículo 5.3 (hoy 5 bis) de la Ley 22/2003 de 9 de julio, 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 estados 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 11 de las 14 sociedades dependientes anteriormente referidas y otras 3 sociedades adicionales que se encuentran en proceso de liquidación. En fecha 10 de abril de 2014 tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el juzgado las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan de la Sociedad dominante y tres sociedades más. El 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de Nyesa Valores Corporación, S.A. y los de sus sociedades filiales, Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. Dichas sentencias adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014. Los Convenios se fundamentan en Planes de Viabilidad y de Pagos únicos que contemplan dos alternativas para los acreedores, propuesta de pago con quitas y esperas y propuesta de capitalización sin quita para las tres primeras sociedades y propuestas de capitalización sin quita y pago con espera sin quita para el caso de la cuarta. A efectos de mitigar la situación patrimonial del Grupo a pesar de no ser necesario a efectos mercantiles, el 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973 miles de euros y con una prima de emisión de 113.390 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, así como ampliar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369 miles de euros y con una prima de emisión de 739 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias y aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de Nyesa Genérica, S.L., por un importe nominal de 540 miles de euros y con una prima de emisión de 5.578 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, junto con el impacto en los fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda, permitirá a la Sociedad Dominante y al Grupo restituir sus fondos propios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 2.7, 2.9.e) y 2.9.f) de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de **Nyesa Valores Corporación, S.A. y 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 consolidadas adjuntas. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que ocurran acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 15 de la memoria consolidada en la que se explica que existen saldos con la Agencia Tributaria, clasificados como créditos con privilegio especial, no adheridos al convenio, cuyo vencimiento se produjo en el ejercicio 2015. La Sociedad Dominante presentó una solicitud de aplazamiento de deuda con la Agencia Tributaria por la parte vencida habiendo recibido la denegación de 956 miles de euros a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, y encontrándose pendiente de contestación por la Administración a fecha de este informe el resto del importe vencido. En caso de que el aplazamiento fuera denegado en su totalidad, el efecto de las multas y sanciones aplicables supondrían una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 3 de la memoria consolidada adjunta en la que se explica que, como consecuencia del inicio del proceso de liquidación o la liquidación efectiva de 14 sociedades del Grupo a fecha de emisión de este informe, éstas han sido excluidas del perímetro de consolidación por entenderse que se ha perdido el control sobre ellas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de **Nyasa Valores Corporación, S.A.** y sociedades dependientes, 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. 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 la sociedad **Nyasa Valores Corporación, S.A.** y sociedades dependientes.

BDO Auditores, S.L.P.



BDO AUDITORES, S.L.

Año 2016 N^º 08/16/01145
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España

Carmen Ruiz Álvarez
Socia-Auditora de Cuentas

29 de abril de 2016

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

ACTIVO	nota	31.12.2015	31.12.2014
I. Inmovilizado material	5	3.657.788,03	9.224.000,00
II. Inversiones inmobiliarias	6	35.719.000,07	32.235.328,38
IV. Otros activos intangibles	4	0,00	0,00
V. Activos financieros no corrientes	7	76.060,36	94.615,72
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.2	0,00	1.016.527,42
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	108,94	192.112,87
IX. Otros activos no corrientes	26.1	0,00	0,00
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		39.452.957,40	42.762.584,39
II, Existencias	9	75.752.028,63	66.294.237,69
II, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	6.905,60	75.514,36
III. Otros activos financieros corrientes	7	18.404,13	62.955,61
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	118.982,13	165.900,22
V. Otros activos corrientes	10	847.757,94	925.244,38
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	422.590,49	1.371.348,48
Subtotal activos corrientes		77.166.668,92	68.895.200,74
VIII. Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	0,00	0,00
B) ACTIVOS CORRIENTES		77.166.668,92	68.895.200,74
TOTAL ACTIVO (A+B)		116.619.626,32	111.657.785,13

(*) El Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		nota	31.12.2015	31.12.2014
I.	Capital	11.1	14.317.437,52	2.434.943,32
II.	Prima de Emisión	11.2	12.833.498,29	0,00
III.	Reservas	11.3	(199.348.633,62)	(267.472.698,27)
IV.	Ganancias acumuladas	11.3	107.373.940,53	77.036.330,43
	1. De ejercicios anteriores		1.016.527,42	1.756.373,22
	2. Del ejercicio		106.357.413,12	75.279.957,21
V.	Menos: Valores propios		0,00	0,00
VII.	Otros ajustes por valoración	11.5	5.652.659,80	2.647.251,18
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(59.171.097,48)	(185.354.173,34)
X.	Intereses minoritarios	11.6	0,00	(1.492.004,71)
C)	TOTAL PATRIMONIO NETO		(59.171.097,48)	(186.846.178,04)
I.	Derivados Pasivos		0,00	0,00
II.	Deudas con entidades de crédito	13	55.998.421,76	55.325.538,04
III.	Otros pasivos financieros	7	17.208.975,71	4.364.335,31
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	26.4	0,00	0,00
V.	Provisiones	12	8.337.488,25	7.869.921,88
VI.	Otros pasivos no corrientes	15	992.977,62	1.017.339,70
D)	PASIVOS NO CORRIENTES		82.537.863,34	68.577.134,84
I.	Derivados Pasivos	13	0,00	0,00
III.	Deudas con entidades de crédito	13	40.914.186,18	41.497.095,60
IV.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	2.478.981,19	5.684.310,12
V.	Otros pasivos financieros	7	32.846.891,57	159.073.334,78
VII.	Provisiones	12	11.297.138,79	18.089.850,80
VIII.	Otros pasivos corrientes	15	5.715.662,72	5.582.237,03
	Subtotal pasivos corrientes		93.252.860,46	229.926.828,33
	Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		0,00	0,00
IX.	PASIVOS CORRIENTES		93.252.860,46	229.926.828,33
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		116.619.626,32	111.657.785,13

(*) El Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	NOTAS	2015	2014
+ Importe neto de la cifra de negocio	17	2.673.724,21	2.829.168,16
+/- Otros ingresos de la explotación	17	197.843,68	202.930,25
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		2.871.567,89	3.032.098,41
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	16	0,00	0,00
- Aprovisionamientos	19	0,00	0,00
- Gastos de personal	20	(1.420.469,70)	(1.285.356,19)
+/- Otros gastos de explotación	22	(1.404.071,51)	(3.001.780,57)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(106.544,62)	(162.843,41)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	(269.601,20)	(286.227,72)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16	(1.215.566,69)	(923.671,62)
+/- Otros resultados	16	4.955.512,94	(54.648.048,58)
GASTOS DE LA EXPLOTACION		539.259,23	(60.307.928,10)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.410.827,12	(57.275.829,69)
+ Ingresos financieros	24 y 25	109.753.277,48	153.518.426,59
- Gastos financieros	24 y 25	(5.717.664,29)	(17.596.741,74)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	24 y 25	(72.499,78)	(2.698.764,55)
+/- Diferencias de cambio	24 y 25	0,00	0,00
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24 y 25	(1.016.527,42)	0,00
= RESULTADO FINANCIERO		102.946.586,00	133.222.920,30
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	0,00	(739.846,02)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		106.357.413,12	75.207.244,60
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	0,00	(0,00)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		106.357.413,12	75.207.244,60
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		0,00	0,00
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		106.357.413,12	75.207.244,60
+/- Intereses minoritarios	11.7	0,00	(72.712,61)
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		106.357.413,12	75.279.957,21

(*) El Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	NOTAS	2015	2014
A RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganar		106.357.413,12	75.207.244,60
B INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		3.005.408,62	3.495.385,46
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		3.005.408,62	3.495.385,46
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			
C TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:			
1. Por valoración de instrumentos financieros:			
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Otros ingresos/(gastos)			
2. Por coberturas de flujos de efectivo			
3. Diferencias de conversión			
4. Entidades valoradas por el método de la participación			
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio			
6. Efecto impositivo			
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		109.362.821,74	78.702.630,06
a) Atribuidos a la sociedad dominante		109.362.821,74	78.489.351,75
b) Atribuidos a intereses minoritarios			213.278,31

(* El Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Notas 11.2)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.4)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 11.3)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Intereses Minoritarios (Nota 11.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2013	194.795.466,33	499.427.185,00	0,00	(999.732.699,58)	0,00	(1.527.584,00)	(1.705.283,01)	(308.742.915,28)
Ajuste por cambios de criterio contable (Nota 2.4)								0,00
Ajuste por errores								0,00
Saldo a 1 de enero de 2014 ajustado	194.795.466,33	499.427.185,00	0,00	(999.732.699,58)	0,00	(1.527.584,00)	(1.705.283,01)	(308.742.915,28)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0,00	0,00	0,00	69.874.190,00		3.209.394,54	213.278,31	73.296.862,85
II. Operaciones con socios y propietarios	(192.360.523,01)	(499.427.185,00)	0,00	691.787.708,12	0,00	0,00	0,00	0,11
Aumentos / (Reducciones) de capital	(192.360.523,01)	(499.427.185,00)		691.787.708,12				0,11
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0,00
Distribución de dividendos								0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0,00
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios								0,00
Otras operaciones con socios y propietarios								0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	42.228.666,61	0,00	965.440,64	0,00	43.194.107,24
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0,00
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0,00
Otras variaciones				42.228.666,61		965.440,64		43.194.107,24
Saldo a 31 de diciembre de 2014	2.434.943,32	0,00	0,00	(195.842.134,41)	0,00	2.647.251,18	(1.492.004,71)	(192.251.944,64)
Ajuste por cambios de criterio contable								0,00
Ajuste por errores				5.405.766,60				5.405.766,60
Saldo a 1 de enero de 2015 ajustado	2.434.943,32	0,00	0,00	(190.436.367,81)	0,00	2.647.251,18	(1.492.004,71)	(186.846.178,04)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	0,00	0,00	0,00	106.357.413,12		3.005.408,62	0,00	109.362.821,74
II. Operaciones con socios y propietarios	11.882.494,20	12.833.498,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.715.992,49
Aumentos / (Reducciones) de capital	11.882.494,20	12.833.498,29						24.715.992,49
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								0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	(7.895.738,38)	0,00	0,00	1.492.004,71	(6.403.733,67)
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0,00
Trasposos entre partidas de patrimonio neto								0,00
Otras variaciones				(7.895.738,38)			1.492.004,71	(6.403.733,67)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	0,00	(91.974.693,07)	0,00	5.652.659,80	0,00	(59.171.097,48)

(*El Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresados en euros)

	NOTAS	2015	2014
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuas		106.357.413,12	75.207.244,60
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	106.544,62	162.816,28
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		77.070,01	0,00
Ganancias o pérdidas por el método de participación (+/-)	8.2	1.016.527,42	0,00
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		269.601,20	286.227,72
Ingresos financieros (-)	24 y 25	(109.753.277,48)	(153.518.426,59)
Gastos financieros (+)	24 y 25	5.717.664,29	17.596.741,74
Aplicación provisiones	12	(9.851.422,71)	(57.181.354,09)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12 y 24	3.526.277,07	57.422.330,97
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	1.215.566,69	923.671,62
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	24	72.499,78	2.698.764,55
Otras partidas no monetarias		3.947.014,33	70.340.283,28
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	(9.457.790,93)	(4.456.217,76)
Cuentas por cobrar	7 y 10	68.608,76	370.313,64
Otros activos corrientes	15	(441.376,85)	0,00
Cuentas por pagar	15	(53.787,67)	(3.165.195,77)
Otros pasivos corrientes	16	361.993,78	(6.452.196,54)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(6.820.874,58)	235.003,65
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales	5	0,00	0,00
Inversiones Inmobiliarias	6	0,00	0,00
Activos intangibles	4	0,00	0,00
Activos financieros	7	(18.555,56)	0,00
Desinversiones (+):			
Activos materiales	5	0,00	1.956,00
Inversiones Inmobiliarias	6	0,00	0,00
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	503.172,37	0,00
Activos financieros	7	0,00	1.975.170,38
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		484.616,81	1.977.126,38
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados		0,00	207.504,36
- Intereses pagados		(3.184.852,18)	(2.441.524,42)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	7	9.068.059,29	938.198,66
- Deudas con entidades de crédito	13	(495.707,33)	(1.823.214,14)
- Instrumentos de patrimonio			
- Emisión nuevas acciones	11	0,00	0,00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		5.387.499,78	(3.119.035,54)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		(948.757,99)	(906.905,52)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	1.371.348,48	2.278.253,96
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	422.590,49	1.371.348,48

(*) El Estado de Flujos de Efectivo consolidado del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 130 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad Dominante Legal*” o la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social se encuentra en la calle Reina Fabiola número 37, oficina 130, 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 propios estados financieros, los estados financieros consolidados 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.

En la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2014 se aprobó la



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

fusión por absorción de dos de sus sociedades dependientes, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. como sociedades absorbidas, por la sociedad dominante NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente. Si bien, aunque desde el punto de vista mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es la sociedad absorbente, desde el punto de vista económico la absorbente sería NYESA GESTIÓN, S.L.U.

En fechas 31 de octubre y 10 de noviembre, fue inscrita en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza, respectivamente, la escritura de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. En fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV) 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 siendo su última cotización 0,17 euros por acción. A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros anuales la cotización sigue suspendida.

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 CNMV.

1.2) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario 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., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L. y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos que había generado el Grupo en su momento.

El Auto de declaración del concurso de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales acordó el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

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), designado administrador concursal por la CNMV, y la AEAT (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, 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.

En fecha de 5 de diciembre de 2013, 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 fijaba 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 encontraban a esa fecha en liquidación.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

En fecha 18 de junio de 2014, se recibió notificación del Decreto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores a las propuestas de convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y a las de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

El Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fue aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, los Convenios de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. fueron aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.
- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 123.181 miles de euros.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 151.625 miles de euros.

A este respecto, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

Por otro lado, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. contempla el siguiente Plan de Pagos en relación con la fecha de firmeza de la sentencia aprobatoria del Convenio:

- Acreedores con privilegio general: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 1 a 24, incluidos.
- Acreedores ordinarios: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 25 a 46, incluidos.
- Acreedores subordinados: pago de la totalidad de sus créditos en dos pagos mensuales, sin intereses, una vez pagados la totalidad de créditos ordinarios y aquellos privilegiados que se adhieran al presente Convenio.

Adicionalmente, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. preveía la capitalización del crédito que ostentaba NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. en la concursada. Dicho acuerdo fue elevado a público el pasado 11 de noviembre de 2014, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Luis Ignacio Leach Ros, con el número 826 de su protocolo.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2015 han sido formulados:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día 31 de marzo de 2016.
- 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



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 los estados financieros consolidados, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.9 (*"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 2015, 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 los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2015 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 la Unión Europea. Esta homogeneización no tiene ningún reflejo en los registros contables de las sociedades del Grupo.

Los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 16 de junio de 2015. Los estados financieros consolidados del Grupo y los estados financieros de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, 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 dichos estados financieros serán aprobados sin cambios significativos.

Los estados financieros consolidados 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.

2.2) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento

La situación económica general de los últimos años y, en especial, la del sector inmobiliario, 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 (TRLSC), a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura. A cierre del ejercicio 2015, 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 TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

jurisprudencia del Tribunal Supremo, *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).”*

En este entorno, la Junta de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014 aprobó una serie de medidas a propuesta del Consejo de Administración y al objeto de restituir la situación patrimonial la Sociedad.

La ejecución en abril de 2015 de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, junto con el impacto en fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda (quitas), permitirá a la Sociedad restituir sus fondos propios, si bien a fecha actual siguen siendo negativos. En consecuencia, la Sociedad debería de reducir obligatoriamente su capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 del TRLSC.

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha suscrito un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited, que se explica a continuación, cuya ejecución junto a la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas en el Convenio de Acreedores y pendientes de materialización, supondrá la restitución del patrimonio neto de la Sociedad, no siendo aplicable por tanto el artículo 327 del TRLSC ni tampoco encontrarse en la situación establecida en el artículo 363.1.e) del TRLSC.

En fecha 27 de julio de 2015, el Consejo de Administración al amparo de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, acordó aumentar el capital social de NYESA por un importe nominal de 862.500 euros, con una prima de emisión de 287.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 57.500.000 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se emitirían con exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que fueran íntegramente suscritas y desembolsadas por HELMIX CAPITAL, S.L., quién comunicó a la Sociedad su interés en la toma de participación en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. mediante la inversión de un importe total de 5.000.000 euros al tipo mínimo de emisión que resultara de la valoración propuesta por el experto que fue designado al efecto por el Registro Mercantil de Zaragoza, siempre que ésta no fuera superior a 0,02 euros/acción. No obstante, dada la actual situación de suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, la mencionada inversión se propuso en dos tramos; un primer tramo por importe de 1.150.000 euros, a ejecutar con carácter inmediato, y uno posterior, por importe de 3.850.000 euros, a ejecutar tras el



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones y siempre antes del 15 de noviembre de 2015. Adicionalmente, interesa destacar que HELMIX CAPITAL, S.L. se comprometió a no vender las acciones recibidas como consecuencia de la suscripción de la descrita ampliación de capital hasta que transcurriera un año desde que le fueran entregadas (lock-out). A este respecto, en la medida en que la mencionada ampliación se acordó con exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) del TRLSC, el valor nominal de las acciones a emitir más importe de la prima de emisión, se correspondía con el valor razonable determinado por el auditor de cuentas nombrado a los efectos por el Registro Mercantil de Zaragoza. No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4 siguiente, el valor razonable resultante fue superior al precio acordado por el Consejo de Administración para la mencionada ampliación, lo que imposibilitó su ejecución. En este entorno, se comunicó el nuevo valor razonable a los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. para que, en su caso, confirmaran su interés en la toma de participación en la Sociedad con las nuevas condiciones. La ausencia de respuesta al respecto, llevó al Consejo de Administración de la Sociedad a considerar la ausencia de interés de HELMIX CAPITAL, S.L. en la operación con las nuevas condiciones y, por tanto, a iniciar la búsqueda de nuevos inversores que ha culminado en la suscripción del acuerdo que a continuación se expone.

En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocio, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo (véase Nota 36).

La Dirección ha elaborado un Plan de Negocios que permita la viabilidad del Grupo, basado principalmente junto a las operaciones corrientes (alquiler de establecimientos hoteleros y otros inmuebles mayoritariamente) en la consumación en mayo del presente ejercicio, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited así como en la desinversión en 2017 del desarrollo residencial del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica, manteniendo el desarrollo hotelero de esta finca. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Consecuentemente, los presentes estados financieros han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que la Sociedad y su Grupo podrán realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificaciones que se muestran en estos Estados Financieros Consolidados en el desarrollo normal de las operaciones. No obstante existen algunas circunstancias, que se exponen a continuación, y que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo mitigadas 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 y agravada en los sucesivos, 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, que le llevó finalmente a la necesidad de solicitar el concurso de acreedores. Por otro lado, el mercado de la vivienda se ha visto profundamente afectado como consecuencia de la entrada de las entidades de crédito con grandes stocks de viviendas procedente de daciones, adjudicaciones y otras fórmulas utilizadas en cobro de las deudas de sus clientes

Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo en 16.086 miles de euros y existen deudas con entidades financieras por valor de 40.831 miles de euros que se hallan vencidas e impagadas.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., resultando todos ellos aprobados, y en fecha 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias que aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores.

El plan de pagos incluido en el Convenio de Acreedores (común para las tres sociedades primeras) se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía. Si este plan de negocio no llegara a cumplirse, podría provocar el



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad.

Por otro lado, se está negociando aplazamientos para la deuda con privilegio especial o contra la masa, de acuerdo a como se estableció en el plan de pagos del Convenio de Acreedores, estando a la fecha pendientes de cerrar algunos acuerdos principalmente con Administraciones Públicas. A este respecto indicar, que antes de la formulación de los presentes Estados Financieros consolidados, se ha recibido la denegación por parte de la Agencia Tributaria a una parte de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados que asciende a 956 miles de euros. No obstante lo anterior, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la Sociedad. 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:

- a. La superación de la situación concursal en la que estaban inmersas algunas sociedades del Grupo.
- b. La intención de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad, en un periodo corto de tiempo.
- c. El desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- d. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- e. 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.
- f. La potenciación de los proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- g. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- h. El apoyo financiero de los accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- i. La materialización de la ampliación de capital a realizar por el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited por importe de hasta 7 millones de euros.

2.3) Combinación de negocios mediante 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, aumentar el capital social mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 173.271.420 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha emisión se hizo por un valor unitario de 4,59164 euros de los que 1,20 euros fueron el valor unitario nominal de las acciones emitidas siendo el resto (3,39164009852 euros por acción) prima de emisión.

Esta ampliación de capital se realizó con base a los valores razonables por acción de grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. (antes grupo INBESÒS) y de grupo NYESA GESTIÓN, S.L.U., determinados por 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 (ahora Ley de Sociedades de Capital), valorando el grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. 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.U., NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. y NATURALEZA Y ESPACIO GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.L. y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades (el grupo familiar Bartibas) obteniendo el 96,10% de las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (antes INBESÒS, S.A.).

Con fecha 1 de agosto de 2008 fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de ampliación de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) 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 (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) que emite las acciones como la “Sociedad Dominante”, y la entidad no cotizada (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) como la “Sociedad Dependiente”; la *dependiente legal* (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades.

Esto es lo que se conoce como una “Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa”, en la que la *dependiente legal* (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) es la sociedad que se considera *adquirente a efectos contables* y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la *dominante legal* (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En fecha 21 de julio de 2014, los órganos de administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U, suscribieron los correspondientes proyectos de fusión de estas sociedades, si bien su eficacia quedó condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del balance de fusión. El mencionado Balance fue aprobado, el 28 de octubre de 2014 y, en esa misma fecha, fue elevado a público el acuerdo de fusión ante el notario de Zaragoza Luis Ignacio Leach Ros, que fue inscrito en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fecha 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente. En dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

2.4) Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

Las políticas, métodos contables y principios de consolidación utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Consolidados son los mismos que los aplicados en los estados financieros anuales consolidados del ejercicio 2014, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2015:

- Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015 son las siguientes:

"Gravámenes"	CINIIF 21
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013	NIIF 3 (Modificación), NIIF 13 (Modificación) y NIC 40 (Modificación)

- A la fecha de firma de estos Estados Financieros anuales consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación es obligatoria a partir del ejercicio 2016 y, por ello, el Grupo aún no las ha adoptado.

"Contribuciones de empleados a planes de prestación definida"	NIC 19 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012	NIIF 2 (Modificación), NIIF 3 (Modificación), NIIF 8 (Modificación), NIIF 13 (Modificación), NIC 16 (Modificación), NIC 38 (Modificación) y NIC 24 (Modificación)



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido aprobadas por la Unión Europea a la fecha de elaboración de estos Estados Financieros anuales consolidados:

"Instrumentos financieros"	NIIF 9
"Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"	NIIF 15
"Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"	NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación)
"Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"	NIIF 11 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	NIIF 5 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIC 19 (Modificación) y NIC 34 (Modificación)
"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto"	NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados"	NIC 27 (Modificación)
"Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"	NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación)
" Sociedades de inversión"	NIIF 10 (Modificación), NIIF12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Iniciativa desgloses"	NIC 1 (Modificación)

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Grupo no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas e interpretaciones antes detalladas y, en cualquier caso, su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez se produzca su aprobación.

Re-expresión de los Estados Financieros cerrados a 31 de diciembre de 2014

Los juicios y estimaciones contables críticas aplicados en el ejercicio 2015 son coincidentes con los aplicados en la formulación de los Estados Financieros de 2014, salvo por el cambio en la estimación utilizada respecto de la tasa de descuento para el cálculo de la espera. Esta corrección en la estimación, ha provocado la re-expresión de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anterior.

La nueva estimación de la tasa de descuento y la consecuente re-expresión de los Estados Financieros del ejercicio 2014, se han realizado siguiendo la recomendación de la CNMV. Para ello, se solicitó un nuevo Informe de un Experto independiente acerca de la tasa de descuento a aplicar al pasivo concursal para la obtención de su valor razonable por efecto de la espera, resultando una tasa del 7,48%, frente a la tasa del 4,50% utilizada, tras su validación mediante Informe de Experto Independiente, para la confección de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014.

Dicha diferencia, está basada en los diferentes métodos o hipótesis utilizados en cada uno de los informes. En el primero, la tasa de descuento (4,50%) fue determinada en función de los



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

promedios de tipos resultantes tras el análisis individualizado acreedor por acreedor, en función del tipo, importe y vencimiento de instrumentos financieros similares con parecidas calificaciones crediticias. En el segundo informe, las hipótesis utilizadas para determinar la tasa de descuento (7,48%), y que se han considerado más razonables, se han basado en la utilización del modelo de *Fijación de Precios de Activos de Capital o Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, consistente en determinar la tasa de descuento requerido para un cierto activo o grupo de activos, teniendo en cuenta la sensibilidad del activo o grupo de activos al riesgo no diversificable, o también conocido como riesgo del mercado o riesgo sistémico, y representado por el símbolo de beta (β), así como también la tasa de retorno esperado de un activo libre de riesgo.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 “*Políticas contables y cambios en las estimaciones contables y errores*”, la modificación anterior se ha aplicado de manera retroactiva, re-expresando la información comparativa presentada correspondiente al ejercicio 2014 para hacerla comparativa con la información relativa al ejercicio 2015. El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes de los Estados de Situación Financiera y los Estados de Resultados auditados a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

		CONSOLIDADO		
		Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014	Ajuste diferencia de tasas	Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014 ajustado
(miles de euros)				
<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>				
Resultado del ejercicio	Ajustes 1 al 5	71.631	5.406	77.036
Provisiones a largo plazo	Ajuste 1	10.414	(2.544)	7.870
Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Ajuste 2	57.507	(2.181)	55.326
Otros pasivos financieros a largo plazo	Ajuste 3	4.773	(408)	4.364
Otros pasivos no corrientes	Ajuste 4	1.221	(203)	1.017
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Ajuste 5	5.753	(69)	5.684
Total ajuste Patrimonio Neto y Pasivo			0	
<u>Resultados</u>				
Otros resultados	Ajuste 1	(54.117)	(531)	(54.648)
Ingresos financieros	Ajustes 1 al 5	147.513	6.005	153.518
Gastos financieros	Ajustes 1 al 5	(17.529)	(68)	(17.597)
Total ajuste Resultado			5.406	

Ajuste 1: se trata del efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados como contingentes en los listados de acreedores definitivos a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de la provisión es un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas por importe de 3.090 miles de euros en el momento inicial, un mayor *Gasto financiero* de 17 miles de euros por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio, y el resto, se llevó a *Otros resultados* puesto que con posterioridad a la contabilización de la quita y la espera y anterioridad al cierre del ejercicio un acreedor calificado como contingente en el concurso condonó este saldo que mantenía con la compañía y el Grupo.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ajuste 2 al 5: se corresponden con el efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados según su naturaleza (Deudas entidades de crédito, Otros pasivos financieros,...) a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de los pasivos es un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas en el momento inicial y un mayor *Gasto financiero* por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados correspondiente al ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

2.5) Gestión del Capital

La Dirección Financiera de la Sociedad considera varios argumentos, que son ratificados posteriormente por el Consejo de Administración, 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 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.

2.6) Juicios y estimaciones contables significativas

En los estados financieros anuales consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
7. La determinación de las provisiones para posibles contingencias (Véase Notas 2.9.n), 12.5) y 30)
8. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, 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.
9. 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, si bien tras las diversas sentencias no favorables recibidas por el Grupo, se ha procedido al registro de la provisión por la totalidad del importe reclamado (véase Nota 12).
10. En la Nota 13 se explica el registro de intereses que se ha realizado hasta la superación del concurso, 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.
11. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevén en el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo a lo comentado en la Nota 2.4) anterior.
12. Estimación del valor razonable de los pasivos capitalizados en aplicación de la CINIIF 19 tal como se comenta en la Nota 11.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2015 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.

Asimismo, en relación con los juicios y estimaciones contables críticas, se han aplicado los mismos criterios indicados en la Nota 2.1) de las notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2014, salvo para lo comentado en el Nota 2.4) anterior, sin que haya ninguna modificación que tenga efecto significativo en los Estados



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2015.

2.7) Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,48%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

En cuanto al nivel de jerarquía utilizado en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por el experto independiente SAVILLS, también corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto a la utilizada en el ejercicio precedente.

2.8) Principios de Consolidación

➤ Entidades dependientes

Se consideran “Entidades dependientes” aquéllas sobre las que la Sociedad está expuesta a, o tiene derecho sobre, los retornos variables procedentes de su involucración en la participada y además, tiene la potestad de influir en dichos retornos mediante el ejercicio de su poder sobre la participada. Conforme a la NIIF 10 un inversor controla una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:

- (a) poder sobre la participada.
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados financieros 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 los estados financieros 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la NIIF 3, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio 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 11.6).
- 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 2015 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Los estados financieros anuales de las entidades multigrupo se consolidan con los de la Sociedad por aplicación del método de la participación en aplicación de la NIIF 11; 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 entidad 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 multigrupo su patrimonio contable fuese negativo, en el Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que existan obligaciones legales por parte del Grupo con respecto a los activos netos negativos del negocio conjunto.

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 2015, y en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2015 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 los estados financieros anuales consolidados, 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 2015 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

2.9) Normas de Valoración

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

a) Otros activos intangibles

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

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

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

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

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

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

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, si fuese de aplicación.

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

c) Costes por intereses

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia en la zona y en la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El experto independiente (SAVILLS) ha emitido su informe de tasación y valoración de los activos del Grupo para los ejercicios 2015 y 2014, en fechas de 2 de marzo de 2016 y 19 de febrero de 2015, 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 2015 y 2014 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.

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 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 2015 y 2014, en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 calculados aplicando a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

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

g) Arrendamientos

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

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

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

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

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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2015 y 2014, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS (Véase Nota 2.9.f).

El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “método residual dinámico” y el “método de comparación”. El “método residual dinámico”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtienen 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 los plazos 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 2.8), en cinco categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: se registran inicialmente por su valor razonable y luego por el coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas a cobrar. Su origen puede ser por operaciones comerciales o por otras causas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en el Estado de Resultado Global Consolidado.
- Inversiones disponibles para la venta y los Activos mantenidos para negociar: se valoran a valor razonable, registrándose los cambios de valor en el resultado global consolidado.

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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

j) Clasificación entre corriente y no corriente

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

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

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

k) Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

l) Patrimonio neto y pasivo financiero

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

- *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

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

El uso de derivados financieros se rige por las políticas establecidas por la Dirección del Grupo.

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

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

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

A fecha de formulación de los estados financieros 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

- 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.

Los estados financieros consolidados anuales 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. A continuación se muestran los criterios generales aplicados para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas (*salvo para los casos en los que la Administración Concursal de NYESA hubiera calificado estas contingencias como créditos ordinarios y/o subordinados (y no contingentes) para los que la provisión efectuada ascendió a la totalidad del crédito consignado, y una vez adecuados dichos importes a los saldos proporcionados por la Administración Concursal procedieron a ser ajustados de acuerdo a las condiciones del convenio, es decir, quita y espera de acuerdo a como se explica en la Nota 1.2)), y que fueron los siguientes:*

- 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 al que 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 los estados financieros consolidados, 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 2015 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.

- *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 la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

- *Provisiones para avales y afianzamientos ante terceros*

Las provisiones para avales y afianzamientos 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 afianzado, en su caso, y según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

o) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Global Consolidado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. La única operación que ha sido reconocida en el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado y no en el Estado de Resultado Global Consolidado en 2015 y 2014, han sido las diferencias de conversión de los Estados Financieros de las sociedades de Costa Rica.

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



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases 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. A 31 de diciembre de 2015, 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.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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:

- 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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.

NOTA 3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo de los ejercicios 2014 y 2015, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y/o disminuciones en la estructura del Grupo:

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2014 y 2015, no se produjeron incorporaciones al perímetro de consolidación.

b) Cambios en los porcentajes de control

	Control 2015	Control 2014	Control 2013	Control 2012
Nyesa Genérica, S.L.	100,00%	90,25%	90,25%	50,00%

Con fecha 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. Tras la citada transacción, se ha procedido a registrar la reversión del citado deterioro y 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". La operación se registró 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.

La única variación en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2015 con respecto al ejercicio anterior, ha sido el aumento del porcentaje de participación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la sociedad NYESA GENÉRICA, S.L. (y sus dependientes) como consecuencia de la ejecución la ampliación de capital por aportación no dineraria de participaciones representativas del 9,74% del capital social de la citada mercantil el pasado 25 de mayo de 2015.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

c) *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 2015, no teniendo que practicar ningún ajuste o transacción significativa.

Únicamente la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante del Grupo) realiza 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 2015, son las siguientes:

- **Sociedad Matriz:** La sociedad dominante legal y económica a 31 de diciembre de 2015 es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., cuya actividad principal es la “*gestión de empresas y negocios*” principalmente. Hasta la formalización la citada fusión (Nota 2.3), la dominante económica del grupo era la sociedad NYESA GESTIÓN, S.L.U. tratándose por tanto de una combinación de negocios inversa (ver Nota 33).
- **Sociedades Dependientes:** en el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicados en la Nota 2.2)

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	100,00%	13.709	(25.928)	(210)	1.151	(12.429)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(536)	1	(1)	(532)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.470)	(304)	(196)	(1.771)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(3)	No	100,00%	1	(16.802)	5.552	5.773	(11.249)
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100,00%	1	0	0	0	1

(1.) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(2.) Participada a través de NYESA GENÉRICA, S.L.U.

(3.) Participada a través de LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.

(*) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2015 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).

- **Negocios Conjuntos:** las sociedades aquí relacionadas, se dedican todas ellas a la promoción inmobiliaria y han sido consolidadas por el método de la participación:

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.689)	2	0	(4)
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156

(1.) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(*) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2015 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).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En fecha de 25 de noviembre de 2015, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. ha transmitido por un euro la totalidad de las acciones que poseía de la sociedad INPA XXI, S.A. (50% del capital de la sociedad) al accionista que ostentaba el otro cincuenta por ciento del capital. Adicionalmente, el ahora accionista único a través de INPA XXI, S.A. ha condonado la deuda que con esta sociedad existía por importe de 1.764 miles de euros, y que tras la “Quita y Espera” establecida en el convenio de acreedores ascendía a la fecha a 207 miles de euros. La cartera en esta sociedad se encontraba totalmente deteriorada, si bien a efectos consolidados figuraba por 1.017 miles de euros.

- Entidades Asociadas: en el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-15, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	0	(39)	(67)	3.597

(1.) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(*) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2015 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 de la cartera de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es de cero euros, puesto que dados los acuerdos existentes entre los accionistas de las compañías, el Grupo no va a recuperar la inversión aportada inicialmente y sólo podrá recuperar parte de los créditos aportados, si bien, esto depende del valor de las promociones desarrolladas por Astra, S.A., por lo que a 31 de diciembre de 2015 no se puede determinar el valor recuperable, por lo que el método de participación aparece como cero en el Estado de Situación Financiera (Véase Nota 8.2).

- Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV): tras la liquidación en el ejercicio 2014 de la sociedad participada YACURA INVEST, S.A. SICAV, el Grupo no participa en ninguna SICAV.

d) *Sociedades excluidas del perímetro de consolidación*

- Sociedades sin actividad: el cuadro siguiente detalla las sociedades dependientes que, dada su inactividad, 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:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(342)	0	0	(100)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	0	0	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq.	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.(**)	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Imm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
INBESÓS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A.	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Imm	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Imm	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Imm.	(1)	No	55,00%	3	15	(7)	(4)	11

(1.) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(5.) Participada a través de NYESA COSTA RICA, S.A.

(*) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **Sociedades extinguidas:** en el ejercicio 2015 se liquidado y extinguido la sociedad multigrupo JARDÍ RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. En consecuencia, se procedió a dar de baja tanto los créditos como las inversiones en la misma que se encontraban completamente deterioradas en ejercicios anteriores.

- **Sociedades en liquidación:** en el ejercicio 2015 se ha acordado la disolución y liquidación de la sociedad ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN. A continuación se muestran las sociedades en esta situación a 31 de diciembre de 2015, junto con su información financiera más significativa:

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	Si	100,00%	27.696	(86.837)	(5.096)	(403)	(64.237)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	2.860	(24.512)	0	0	(21.652)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1) y (4)	No	60,00%	1.899	(14.551)	(3.679)	(5.977)	(16.331)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	2.700	(6.222)	0	0	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	(1)	No	100,00%	300	(3.522)	0	0	(3.222)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Imm.	(1)	Si	100,00%	1.000	(211.028)	(7.823)	(250)	(217.851)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	100	(36.972)	2.150	1.933	(34.722)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	203	(35.408)	(1.383)	0	(36.588)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	3	(61.841)	(38.759)	(35.470)	(100.597)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	No	100,00%	3	(6.258)	59	59	(6.196)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Imm.	(1)	No	100,00%	3	(1.327)	(40)	(40)	(1.364)

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2015	Resultado Explotación Ejercicio 2015	Patrimonio Neto Individual
VILADECABALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	41,73%	17.850	(47.030)	(1.203)	(32)	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Imm.	(1)	No	49,00%	386	(4.628)	4.244	(1.271)	2
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	40	0	0	43

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (4) Gestora Inmobiliaria del Besós, S.A.

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

(1.) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(4.) Participada a través de GESTORA INMOBILIARIA BESÓS, S.A.U.

(*) Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2015 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 y, por lo



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

tanto, de acuerdo a la NIC 27, la Compañía no ostentaba el control de sus participadas. Por otro lado, en el caso de las sociedades de la tabla inmediatamente anterior, su exclusión se realizó en la medida en que 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.

e) Perímetro de consolidación 31 de diciembre de 2015

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2015:

Denominación	Domicilio	% participación directa	% participación indirecta	Método de consolidación	Actividad principal en la Actualidad	Auditor
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Barcelona			Integración Global	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	100,00%		Integración Global	Expl. y Arrend Hotelero	n/a
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	100,00%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	50,00%		Método de la participación	Autorizada venta participación al otro socio. Pendiente ejecución	n/a
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	100,00%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica		100,00%	Integración Global	Industria en general y Promoción Inm.	n/a
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica		100,00%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	50,00%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a
ASTRA, S.A.	Andorra	25,00%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a

Las sociedades excluidas del perímetro de consolidación en ejercicios anteriores se muestran en los apartados anteriores.

NOTA 4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles se muestran a continuación:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Euros						
	Saldo al 01.01.2015	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2015
Aplicaciones informáticas	392.981,36	0,00	(294.924,11)	0,00	0,00	98.057,25
Opciones de compra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Concesiones administrativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marcas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	392.981,36	0,00	(294.924,11)	0,00	0,00	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(361.165,14)	0,00	265.946,78	0,00	0,00	(95.218,36)
Opciones de compra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Concesiones administrativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marcas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización	(361.165,14)	0,00	265.946,78	0,00	0,00	(95.218,36)
Deterioros	(31.816,22)	0,00	28.977,33	0,00	0,00	(2.838,89)
Valor neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Euros						
	Saldo al 01.01.2014	Adiciones	Retiros	Salidas del perímetro	Trasposos	Saldo al 31.12.2014
Aplicaciones informáticas	565.813,41	0,00	(172.832,05)	0,00	0,00	392.981,36
Opciones de compra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Concesiones administrativas	1.898.190,52	0,00	0,00	(1.898.190,52)	0,00	0,00
Marcas	8.655,80	0,00	(8.655,80)	0,00	0,00	0,00
Total Coste	2.472.659,73	0,00	(181.487,85)	(1.898.190,52)	0,00	392.981,36
Aplicaciones informáticas	(536.891,31)	0,00	172.832,05	0,00	2.894,12	(361.165,14)
Opciones de compra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Concesiones administrativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marcas	(8.634,62)	0,00	8.634,62	0,00	0,00	0,00
Total amortización	(545.525,93)	0,00	181.466,67	0,00	2.894,12	(361.165,14)
Deterioros	(28.943,10)	0,00	21,00	0,00	(2.894,12)	(31.816,22)
Valor neto	1.898.190,70	0,00	(0,18)	(1.898.190,52)	0,00	0,00

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos, salvo que a cierre de 2013, existía un derecho real de superficie respecto del subsuelo de una finca en el barrio de Hostafrancs constituido por el Ayuntamiento de Barcelona a favor de una Sociedad dependiente, por un plazo de 75 años (de los que han pasado 10 años). La salida del perímetro de la sociedad que ostentaba este derecho (véase Nota 3.d), fue el único movimiento ocurrido durante el ejercicio 2014.

En 2015 y 2014 no se han producido inversiones, sin embargo se ha procedido a dar de baja activos por importe de 295 y 181 miles de euros respectivamente, cuyos valores contables eran nulos.

No se han producido ni en 2015 ni en 2014 cargos en el Estado de Resultado Global Consolidado en concepto de "Dotación a la amortización" o "Deterioro" del Inmovilizado Intangible.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados ascendía a 98 y 393 miles de euros al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros						
	Saldo al 01.01.2015	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Traspasos	Salidas del perímetro	Saldo al 31.12.2015
Terrenos y Construcciones	11.457.343,74	0,00	0,00	0,00	(11.457.343,28)	0,00	0,46
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	1.414.222,42	0,00	(484.540,20)	0,00	(284.234,17)	0,00	645.448,05
Otro inmovilizado	139.174,19	11.759,00	(729,80)	0,00	(113.344,90)	0,00	36.858,48
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200.422,64
Total Coste	17.211.162,99	11.759,00	(485.270,00)	0,00	(11.854.922,35)	0,00	4.882.729,63
Construcciones	(1.282.496,27)	(95.638,77)	0,00	0,00	1.378.135,04	0,00	0,00
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(1.240.678,90)	(777,60)	433.666,35	0,00	280.175,41	0,00	(527.614,74)
Otro inmovilizado	(78.131,34)	(10.128,25)	252,93	0,00	78.549,51	0,00	(9.457,15)
Anticipos e inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización	(2.601.306,51)	(106.544,62)	433.919,28	0,00	1.736.859,96	0,00	(537.071,88)
Deterioros	(5.385.856,48)	(197.945,19)	51.350,72	0,00	4.844.581,23	0,00	(687.869,72)
Valor neto	9.224.000,00	(292.730,81)	0,00	0,00	(5.273.481,16)	0,00	3.657.788,03

	Euros						
	Saldo al 01.01.2014	Adiciones	Retiros	Entradas del perímetro	Traspasos	Salidas del perímetro	Saldo al 31.12.2014
Terrenos y Construcciones	11.457.343,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.457.343,74
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	2.565.639,12	0,00	(1.141.712,88)	0,00	0,00	(9.703,82)	1.414.222,42
Otro inmovilizado	205.054,54	0,00	(65.880,35)	0,00	0,00	0,00	139.174,19
Anticipos e inmovilizado en curso	20.663.751,80	0,00	0,00	0,00	0,00	(16.463.329,16)	4.200.422,64
Total Coste	34.891.789,19	0,00	(1.207.593,23)	0,00	0,00	(16.473.032,98)	17.211.162,99
Construcciones	(1.154.950,78)	(127.545,49)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.282.496,27)
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(2.011.478,89)	(23.661,82)	784.757,99	0,00	0,00	9.703,82	(1.240.678,90)
Otro inmovilizado	(125.182,22)	(11.636,10)	58.686,98	0,00	0,00	0,00	(78.131,34)
Anticipos e inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización	(3.291.611,89)	(162.843,41)	843.444,97	0,00	0,00	9.703,82	(2.601.306,51)
Deterioros	(14.690.726,83)	(288.183,54)	364.148,26	0,00	0,00	9.228.905,64	(5.385.856,48)
Valor neto	16.909.450,48	(451.026,95)	0,00	0,00	0,00	(7.234.423,52)	9.224.000,00

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la práctica totalidad de los activos que componen este epígrafe se encuentran hipotecados como garantía de pasivos.

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2015 y 2014, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Las adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2015 han ascendido a 12 miles de euros, correspondiendo la totalidad a equipos para procesos de la información. No se produjeron adiciones durante el ejercicio 2014.
- Los retiros producidos tanto en 2015 como en 2014 tienen su origen, fundamentalmente, en la baja de activos totalmente amortizados o deteriorados que ya no se encuentran en funcionamiento, por un coste aproximado de 485 y 1.207 miles de euros respectivamente.
- Los traspasos registrados en 2015 se corresponden con la reclasificación a "Inversiones Inmobiliarias" de un hotel de 3 estrellas ubicado en Zaragoza, y que a partir de principios de octubre de 2015 se explota por un tercero a través de un contrato de arrendamiento de negocio firmado con el Grupo. Hasta esa fecha el hotel era gestionado por una de las sociedades del Grupo (ver Nota 6).
- Las salidas del perímetro en 2014 corresponden a los activos que pertenecían a la sociedad GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A. EN LIQUIDACIÓN excluida del perímetro de consolidación (ver Nota 3.d).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2015 y 2014 de 107 y 163 miles de euros, respectivamente.
- El Grupo ha realizado pruebas de deterioro mediante la valoración de sus activos por un experto independiente (Nota 2.9.b y f) al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, 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 198 miles de euros, de los que 268 miles de euros corresponden a la dotación por el deterioro de un suelo terciario en la provincia de Barcelona, y una reversión de deterioro de 70 miles de euros por un hotel en explotación ubicado en Zaragoza y que a partir de octubre de 2015, figura en el epígrafe de “*Inversiones inmobiliarias*”. En el ejercicio 2014 se registraron unas “*Pérdidas por deterioro*” de 288 miles de euros, de los que 243 miles de euros corresponden al deterioro de un hotel en explotación ubicado en Zaragoza y 45 miles de euros a un suelo terciario en la provincia de Barcelona.

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus inversiones en inmovilizado mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014. El método utilizado para la valoración de los activos incluidos en este epígrafe ha sido la metodología del descuento de flujos de caja. Este método, en el caso de la parcela de uso terciario, analiza en cada momento del tiempo los ingresos de explotación futura y gastos (de construcción, de arquitectura, urbanísticos, de adquisición y los de explotación del futuro edificio) hasta la venta al final del flujo de caja planteado, descontando al 13 % de tasa de descuento indicativa del riesgo asumido por el promotor y el beneficio que se espera obtener.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2015 y 2014.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 670 miles de euros (a 31 de diciembre de 2014 ascendían a 1.364 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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Los bienes registrados en este epígrafe con componente inmobiliario (suelo terciario en Rubí) se encuentran garantizando la financiación bancaria concedida al Grupo (véase la Nota 13).

Adicionalmente se detalla el activo afecto al litigio en reclamación del pago de deudas (Impuesto de Bienes Inmuebles) que motivó la anotación preventiva de embargo:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(en euros)	Valor Neto Contable	Importe del litigio o demanda
Solar Rubí	3.647.000,00	23.258,00
Total Inmovilizado Material	3.647.000,00	23.258,00

La aprobación del convenio de acreedores no ha afectado al embargo mencionado. No obstante, el Juez del concurso ha decretado el levantamiento de los mismos cuando ha sido necesario para su disposición.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, se está gestionando el levantamiento judicial del embargo.

No existen, a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

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

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2015	Euros						Saldo al 31.12.2015
	Saldo al 01.01.2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	Salidas del perímetro de consolidación	Variación Valor Razonable	
Total coste	49.085.403,25	0,00	(1.710.000,00)	5.273.481,16	0,00	0,00	52.648.884,41
Ajuste a valor razonable	(16.850.074,87)	0,00	1.135.757,22	0,00	0,00	(1.215.566,69)	(16.929.884,34)
Valor neto	32.235.328,38	0,00	(574.242,78)	5.273.481,16	0,00	(1.215.566,69)	35.719.000,07

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2014	Euros						Saldo al 31.12.2014
	Saldo al 01.01.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	Salidas del perímetro de consolidación	Variación Valor Razonable	
Total coste	49.708.529,97	0,00	0,00	0,00	(623.126,72)	0,00	49.085.403,25
Ajuste a valor razonable	(15.368.529,97)	0,00	0,00	0,00	(557.873,28)	(923.671,62)	(16.850.074,87)
Valor neto	34.340.000,00	0,00	0,00	0,00	(1.181.000,00)	(923.671,62)	32.235.328,38

El único retiro ha sido el del inmueble de San Fructuoso, cuya subasta judicial se celebró el pasado 29 de octubre de 2014 en el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Barcelona, resultando el remate y adjudicación durante el primer semestre de 2015 por un importe similar al valor de la deuda y originando, por un lado, una pérdida extraordinaria por la venta del inmueble por 78 miles de euros y, por otro, un beneficio extraordinario de 87 miles de euros por la condonación que ha efectuado la entidad financiera acreedora.

Los trasposos se corresponden con lo comentado en el apartado de trasposos de la Nota 5 de "Inmovilizado Material".



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado con base en las valoraciones realizadas por SAVILLS a 31 de diciembre del 2015 y a 31 de diciembre de 2014 (Véase Nota 2.9.f))

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2015 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield	Metodología / Comentarios
Hotel Macarena (Sevilla)	Hotel 4*	331	29.070	38.501	8,50%	6,50%	DFC
Hotel GIT (Zaragoza)	Hotel 3*	114	4.500	6.413	10,00%	7,50%	DFC
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	589	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)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	164	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
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	96	0	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Consejo de Ciento (Barcelona)	Oficinas (*)	777,68 m2	1.300	0	Valor contrato de venta	n/a	Valor contrato de venta
Total			35.719	44.914			

(*) Activos en garantía del préstamo sindicado de 30 millones de euros concedido al Grupo. La valoración corresponde al precio establecido en el contrato de venta suscrito el pasado 13 de octubre de 2015.

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2015 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 consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar. Por último, en el caso del activo de Consejo de Ciento se ha utilizado como valor razonable, el valor establecido en el contrato de venta suscrito en octubre de 2015 con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016 (Véase Nota 36). A 31 de diciembre de 2015, el valor de este activo era de 1.938 miles de euros, en consecuencia, el impacto negativo en los resultados del Grupo y de la Sociedad Dominante de valorar el activo por el precio de venta contractual (1.300 miles de euros) ha sido de 638 miles de euros.

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los activos hoteleros, se encuentra alquilados a terceros (Sol Meliá, S.A. y Explotaciones Turísticas Indalo, S.L.), que se ocupan, por tanto, de la gestión de su explotación, y percibe mensualmente la rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento.

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

	Euros	
	2015	2014
Ingresos Operativos	2.342.358,95	2.277.479,69
Gastos Operativos	(1.418.552,41)	(1.214.603,75)

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.

La aprobación del convenio de acreedores no ha afectado a ninguno de los embargos mencionados. No obstante, el Juez del concurso ha decretado el levantamiento de los mismos cuando ha sido necesario para su disposición.

Adicionalmente a los embargos comentados, las únicas restricciones a la realización de las "Inversiones inmobiliarias" respecto a los recursos obtenidos por su enajenación o disposición, son las hipotecas que gravan dichas inversiones (véase [Nota 13](#)), estando gravados con las mismas, tanto al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la totalidad de los activos que componen este epígrafe en garantía de pasivos (Véase [Nota 13](#)).

En lo que respecta al cobro de los ingresos derivados de las mismas, únicamente en el caso del Hotel Tryp Macarena de Sevilla, la entidad financiadora del activo tiene pignorada el 100% de la renta mensual. No obstante, respecto de las rentas correspondientes a los meses de enero 2014 a abril de 2018, ambas inclusive, la entidad financiadora y el Grupo acordaron la liberación del 50% de las rentas mensuales en favor de la sociedad propietaria del activo. A este respecto, el acuerdo suscrito prevé que dicha liberación quedará sin efecto automáticamente, si por cualquier causa, la sociedad propietaria del activo entrara en fase de liquidación o de cualquier forma no se cumpliera el convenio alcanzado con los acreedores, volviendo por tanto a quedar pignoradas la totalidad de las rentas y cedidos todos los derechos de crédito en garantía del riesgo.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

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 en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	DIC2015	DIC2014	DIC2015	DIC2014	DIC2015	DIC2014	DIC2015	DIC2014
Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores representativos de deuda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos Financieros	0,00	0,00	76.060,36	94.615,72	0,00	0,00	76.060,36	94.615,72
Largo plazo / No corrientes	0,00	0,00	76.060,36	94.615,72	0,00	0,00	76.060,36	94.615,72
Instrumentos de patrimonio	180,00	180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180,00	180,00
Valores representativos de deuda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos Financieros	0,00	0,00	18.102,13	62.655,61	120,00	120,00	18.222,13	62.775,61
Corto plazo / Corrientes	180,00	180,00	18.102,13	62.655,61	120,00	120,00	18.402,13	62.955,61
Total Activo Financiero	180,00	180,00	94.162,49	157.271,33	120,00	120,00	94.462,49	157.571,33

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).
Nota: en la tabla anterior no se incluyen los saldos comerciales (véase Nota 10)

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran fianzas entregadas en el ejercicio 2015 y 2014, por un importe de aproximadamente 76 y 95 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2015 figuran 18 miles de euros por (i) los créditos concedidos a partes vinculadas por 13 miles de euros y (ii) depósitos constituidos con terceros. En el 2014 figuraban 63 miles de euros por (i) los créditos concedidos a partes vinculadas principalmente por 48 miles de euros y (ii) depósitos constituidos con terceros por el importe restante.

El detalle de las provisiones por deterioro de los activos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros					Saldo a 31/12/2015
	Saldo a 01/01/2015 (*)	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Traspasos	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	83.694.123,79	1.502,53	(1.503.976,60)	0,00	0,00	82.191.649,72
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y Partidas a Cobrar	95.130,27	3.069,26	0,00	0,00	0,00	98.199,53
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total deterioro de valor	83.809.254,06	4.571,79	(1.503.976,60)	0,00	0,00	82.309.849,25

	Euros					Saldo a 31/12/2014 (*)
	Saldo a 01/01/2014	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Traspasos	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	39.684.015,02	0,06	(7.716.871,86)	0,00	51.726.980,11	83.694.123,79
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y Partidas a Cobrar	48.080,00	47.050,27	0,00	0,00	0,00	95.130,27
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total deterioro de valor	39.752.095,02	47.050,33	(7.716.871,86)	0,00	51.726.980,11	83.809.254,06

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

ACTIVOS CORRIENTES	Euros					Saldo a 31/12/2015
	Saldo a 01/01/2015 (*)	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Traspasos	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos Financieros disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y Partidas a Cobrar	160.651.212,71	48.353,29	(282.720,83)	0,00	0,00	160.416.845,17
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1.148.257,97
Total deterioro de valor	161.799.470,68	48.353,29	(282.720,83)	0,00	0,00	161.565.103,14

	Euros					Saldo a 31/12/2014 (*)
	Saldo a 01/01/2014	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Traspasos	Surgidos consecuencia inclusión/exclusión del perímetro (Nota 3.e)	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos Financieros disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos Financieros a VR con cambios en PyG	525.600,00	9.600,00	(535.200,00)	0,00	0,00	0,00
Préstamos y Partidas a Cobrar	177.314.517,20	5.392.702,72	(16.105.007,45)	0,00	(5.950.999,88)	160.651.212,71
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.130.519,90	17.738,00	0,00	0,00	0,00	1.148.257,97
Total deterioro de valor	178.970.637,10	5.420.040,72	(16.640.207,45)	0,00	(5.950.999,88)	161.799.470,68

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros			
	Débitos y partidas a pagar		Total	
	DIC2015	DIC2014	DIC2015	DIC2014
Deudas con entidades de créditos	55.998.421,76	55.325.538,04	55.998.421,76	55.325.538,04
Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Pasivos Financieros	17.208.975,71	4.364.335,31	17.208.975,71	4.364.335,31
Largo plazo / No corrientes	73.207.397,47	59.689.873,35	73.207.397,47	59.689.873,35
Deudas con entidades de créditos	40.914.186,18	41.497.095,60	40.914.186,18	41.497.095,60
Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Pasivos Financieros	32.846.891,57	159.073.334,78	32.846.891,57	159.073.334,78
Corto plazo / Corrientes	73.761.077,75	200.570.430,38	73.761.077,75	200.570.430,38
Total Pasivo Financiero	146.968.475,22	260.260.303,73	146.968.475,22	260.260.303,73

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Información Financiera Adjunta).

Nota: en la tabla anterior no se incluyen los saldos comerciales (véase Nota 15)

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 derivadas de los convenios de acreedores, los créditos recibidos por terceros en Costa Rica y con vencimiento superior a un año, así como las fianzas recibidas de terceros. En el ejercicio anterior se incluían los pasivos financieros por cuentas a pagar a largo plazo derivadas de los convenios de acreedores y las fianzas por los mismos conceptos. Se ha producido sin embargo un incremento del saldo con respecto al cierre del ejercicio anterior, como consecuencia, principalmente, de la clasificación a largo plazo de algunos saldos adeudados al haber alcanzado acuerdos con los acreedores con vencimiento superior a un año, así como especialmente por la refinanciación producida en Costa Rica por importe de 10.442 miles de euros.

En “*Débitos y partidas a pagar*” corrientes en “*Otros pasivos financieros*” se incluyen los acreedores que han elegido la alternativa de capitalización prevista en los convenios de acreedores (27,9 millones de euros) y que, a la fecha, se encuentran pendientes de materializar, los préstamos recibidos por terceros y por una accionista de referencia en una sociedad de Costa Rica con vencimiento inferior a un año (3,4 y 0,8 millones de euros respectivamente), y por las deudas derivadas en el concurso de acreedores cuyo vencimiento es inferior a un año (0,7 millones de euros). En el ejercicio anterior, se incluían los acreedores que habían elegido la alternativa de capitalización prevista en los convenios de acreedores (151,6 millones de euros), las cuentas a pagar a largo plazo a proveedores de compras de terrenos (1,4 millones de euros aproximadamente), los préstamos recibidos por terceros en una sociedad de Costa Rica (5,3 millones de euros), y, el resto, correspondían a otras cuentas financieras a pagar calificadas como créditos con privilegio en la lista de acreedores del concurso. La disminución del saldo existente a cierre del ejercicio 2015 con respecto al del cierre del ejercicio anterior, se ha debido principalmente a la materialización, el pasado mes de abril, de las ampliaciones de capital por compensación de créditos concursales y contra la masa aprobadas en la Junta General Extraordinaria del 28 de octubre de 2014 cuyo importe ascendió a 125.472 miles de euros.

Por tanto, las variaciones más significativas que se han producido durante el ejercicio 2015, son las que se detallan a continuación:

- La baja en el epígrafe de “*Otros pasivos financieros*” corrientes por importe de 124.363.423,21 euros, como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio). En la [Nota 11.1 “Patrimonio Neto”](#) se explicada de forma detallada la contabilización de la citada operación de ampliación de capital por compensación de créditos.
- Una disminución por la reclasificación desde el pasivo corriente al no corriente del epígrafe “*Otros pasivos financieros*” de los créditos concedidos a NYESA COSTA RICA, S.A. (10.442 miles de dólares) tras la refinanciación del crédito originariamente obtenido para



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

el pago a los compromisarios (7 millones de dólares) así como para la cancelación de otros créditos obtenidos en ejercicios anteriores (2.675 miles de dólares). Véase Nota 12 de los presentes Estados Financieros Consolidados.

- Un aumento del epígrafe “*Otros pasivos financieros*” corrientes por importe de 821 miles de dólares (894 miles de euros) por los créditos concedidos por una parte vinculada a NYESA COSTA RICA, S.A. (véase Nota 28), así como también un aumento de 610 miles de euros por el crédito a satisfacer a una sociedad del Grupo excluida del perímetro de consolidación tras la ejecución de unas garantías prestadas por ésta al Grupo.

NOTA 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 2015 y 2014 el Grupo no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenido para la venta, puesto que no tiene intención de desinvertir ningún activo no corriente en el corto plazo.

8.2) Inversiones aplicando el método de participación

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

	Euros							
	Participación 31.12.2015	Resultado en 2015 por el método de participación	Deterioro 31.12.2015	Valor Neto Contable 31.12.2015	Participación 31.12.2014	Resultado en 2014 por el método de participación	Deterioro 31.12.2014	Valor Neto Contable 31.12.2014
ASTRA, S.A.	1.803.036,31	0,00	(1.803.036,31)	0,00	1.803.036,31	0,00	(1.803.036,31)	0,00
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	841.500,00	0,00	(841.500,00)	0,00	841.500,00	0,00	(841.500,00)	0,00
GRUPO NIESA 21 S.L	5.996,00	0,00	(5.996,00)	0,00	5.996,00	0,00	(5.996,00)	0,00
INPA XXI, S.A.	n.a.	0,00	n.a.	n.a.	1.756.373,63	0,00	(739.846,21)	1.016.527,42
Total	2.650.532,31	0,00	(2.650.532,31)	0,00	4.406.905,94	0,00	(3.390.378,52)	1.016.527,42

Véase Nota 3.c).

A cierre del ejercicio 2015, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del Consejo de Administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades. El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2015	Deterioro del crédito a 31.12.2015	Valor Neto Contable 31.12.2015	Importe del crédito a 31.12.2014	Deterioro del crédito a 31.12.2014	Valor Neto Contable 31.12.2014
ASTRA, S.A.	624.369,48	(624.369,48)	0,00	624.369,48	(624.369,48)	0,00
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	35.743,63	(35.743,63)	0,00	35.743,63	(35.743,63)	0,00
GRUPO NIESA 21 S.L.	661.560,11	(661.560,11)	0,00	661.560,11	(661.560,11)	0,00
INPA XXI, S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.321.673,22	(1.321.673,22)	0,00	1.321.673,22	(1.321.673,22)	0,00

No existe, en cambio, cuenta alguna a cobrar por parte de las mencionadas sociedades al Grupo.

En relación con dichas sociedades, la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de GRUPO NIESA 21, S.L., de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la sociedad dominante (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y por tanto susceptible de “quita y espera”. El importe registrado a 31 de diciembre de 2015, en el pasivo de la sociedad dominante y del Grupo, y una vez practicada la “quita y espera” del citado afianzamiento, asciende a 479 miles de euros.

NOTA 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Terrenos y solares	75.728.154,87	66.104.051,73
Obras en curso	0,00	0,00
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Otros Aprovisionamientos	0,00	0,00
Anticipos a Proveedores	18.650,43	184.962,63
Deterioros	0,00	0,00
Saldo al 31 de diciembre	75.752.028,63	66.294.237,69

En el epígrafe de “Terrenos y solares” se incluye el valor contable del terreno de Costa Rica. No se incluyen intereses capitalizados en el valor de los terrenos. La diferencia entre ambos ejercicios, se deber principalmente por el coste activado en el proyecto de Costa Rica y relacionado con el pago atendido a los compromisarios del campo de golf, así como al efecto de la evolución de los tipos de cambio en el citado epígrafe (ver [Nota 12.3](#)). El Grupo es propietario en Costa Rica de dos proyectos inmobiliarios, independientes entre sí, el proyecto Gran Resort La Roca y el proyecto Finca La Playa.

Dada la importancia de los proyectos inmobiliarios de Costa Rica para el Plan de Negocio del Grupo, en el ejercicio 2013 y dentro del entorno concursal, se suscribió un acuerdo con el accionista del otro 50% en ese proyecto, RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L., que supone que la participación del Grupo en dichos proyectos sea del 100%, tras la elevación a público, el pasado



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

8 de abril mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo, de la ampliación de capital por un importe nominal de 539.803 euros y con una prima de emisión de 5.577.969 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, que fue íntegramente suscrita mediante la aportación de participaciones representativas del 9,74% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L.

Tras la contratación por parte del Grupo de diferentes consultores especializados en la búsqueda de financiación para este tipo de proyectos, tanto en España como en Costa Rica, Centroamérica y Norteamérica, se encuentran abiertos procesos de Due Diligence por parte de algunos de los grupos empresariales más importantes y activos de Costa Rica que han mostrado su interés en la entrada en los Proyectos. En cualquiera de las operaciones planteadas se recoge la renegociación de la deuda actual para adaptarla a los plazos de ejecución y comercialización del Plan de Negocio.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que el Proyecto La Roca, además de ser el de mayor extensión de estas características, es uno de los únicos proyectos existentes en Costa Rica que cuentan con todos los permisos para su desarrollo inmediato. En este entorno, tras la ejecución de la primera fase, se espera un elevado interés de inversores locales en la adquisición de diferentes lotes para su desarrollo. No en vano, el Proyecto tiene una ubicación estratégica por la cercanía a San José, a su aeropuerto (distancia inferior a una hora) y a los principales puertos del país. Por otro lado, cabe destacar que la gran mayoría de las cadenas hoteleras a nivel internacional han manifestado su interés en el proyecto inmobiliario La Roca.

Se incluyen a 31 de diciembre de 2015 y 2014 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías en el epígrafe de deudas financieras, otros pasivos financieros y provisiones (del pasivo corriente) por importe de:

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	75.728.154,87	66.104.051,73
Préstamos hipotecarios y otras garantías	14.756.360,80	10.759.342,06
Neto	60.971.794,07	55.344.709,67

El Grupo mantiene una provisión por compromisos con terceros con origen en operaciones de permuta de ejercicios anteriores por importe aproximado de 1.440 miles de euros, a pesar de que, dada la situación urbanística de los suelos permutados y sobre los que deberían realizar la construcción de las viviendas que constituyen la contraprestación objeto de la permuta, el mencionado compromiso es de imposible materialización. No existen compromisos firmes de venta.

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) a 31 de diciembre de 2015 y 31 de



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

diciembre de 2014. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resultara ser menor que su coste, la diferencia se habría contabilizado como “Pérdidas por deterioro”. Tanto en el ejercicio 2015 como en el 2014, no se han registrado deterioro alguno por este concepto.

El método utilizado para la valoración de proyectos (de acuerdo a los estándares de valoración RICS, en base a la edición del RED BOOK, publicado en 2012 “RICS VALUATION-PROFESSIONAL STANDARDS”) es el método residual dinámico. Este ha sido el método utilizado por el experto independiente SAVILLS, S.A., que consiste en (i) plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o (ii) su venta como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado de lo anterior, se obtienen unos flujos de caja que se actualizan a fecha de valoración a una tasa de descuento des-apalancada, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

A este respecto, resulta importante destacar los dos proyectos, independientes entre sí, que el Grupo tiene en Costa Rica:

- Proyecto Gran Resort La Roca: abarca un terreno de aproximadamente 240 hectáreas que dará lugar al desarrollo del mejor complejo turístico de Costa Rica y uno de los mayores de América Latina, orientado tanto al mercado local como al internacional, incluyendo el desarrollo del Club de Golf de referencia del país, diseñado por Greg Norman, junto con el desarrollo de, al menos, 3 hoteles de lujo y el desarrollo residencial de hasta 4.000 unidades así como el desarrollo de un club de playa, zonas deportivas y de ocio y zona comercial. En la primera fase está previsto el desarrollo de la urbanización interior, la red eléctrica y viaria principal, el Campo de Golf, el Club Playa y todas las instalaciones deportivas. Además, se prevé durante los próximos 10 años la promoción, construcción y venta de un hotel de 300 habitaciones y 1.000 unidades residenciales, así como la venta del suelo del resto de áreas a distintos promotores o inversores. Sobre la base de este Master Plan, el valor del “Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica” es de 134.988 miles de euros, según informe de valoración de SAVILLS, S.A. a 2 de marzo de 2016 y la tasa de descuento aplicada es del 20%.
- Proyecto Finca La Playa: consta de una Parcela de 4,4Ha de extensión de suelo donde se prevén dos desarrollos independientes y claramente diferenciados pero interconectados, esto es posible dada la gran versatilidad de usos que tiene esta parcela. Por un lado, un desarrollo residencial para 152 unidades en dos fases de 76 unidades cada una y, por otro lado, un desarrollo hotelero para un hotel de 125 habitaciones. La zona residencial ha sido valorada en 12.951 miles de euros y la zona hotelera en 6.246 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 19.197 miles de euros según informe de valoración de SAVILLS, S.A. a 2 de marzo de 2016 y la tasa de descuento aplicada es del 16%.

Por tanto el importe total de valoración de los proyectos que el Grupo tiene en Costa Rica es de 154.185 miles de euros.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cabe destacar que el descrito método de valoración, como no puede ser de otra manera, no tiene en cuenta la "variable obtención de financiación", en consecuencia los plazos de ejecución de la urbanización y construcción de los diferentes componentes del Proyecto están calculados desde la fecha de emisión del informe del valorador, no teniendo en cuenta que dichos plazos van a estar vinculados en su cumplimiento a la obtención de la financiación que se necesite para su desarrollo. En la medida en que la citada financiación no está cerrada a fecha de contestación del presente requerimiento, la valoración del Proyecto puede variar negativamente en función de cuando se produzca la obtención definitiva de su financiación necesaria, y por tanto comience la ejecución material del proyecto.

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.905,60	75.514,36
Tesorería	422.590,49	1.371.348,48
Total	429.496,09	1.446.862,84

El saldo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos.

No existen a 31 de diciembre de 2015 y 2014 restricciones sobre el efectivo

En el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se registran principalmente los saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos.

NOTA 11. PATRIMONIO

11.1) Capital Social

Capital Social

El 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en:

- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.
- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Asimismo, se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital comprensiva tanto de las ampliaciones por compensación de créditos citadas anteriormente, como del aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. La mencionada ampliación de capital por aportación no dineraria, que fue objeto de aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, ha supuesto el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.317.437,53 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos (salvo las acciones pertenecientes al Grupo familiar Bartibas, que tienen los derechos políticos suspendidos por acuerdo del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 17 de octubre de 2008, y hasta la realización por el citado Grupo, de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la sociedad, operación que a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados aún no se ha llevado a cabo) y económicos. Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

En las precitadas operaciones de ampliación de capital aprobadas el pasado 28 de octubre, salvo para la aportación no dineraria que no aplicaría la siguiente norma, y de acuerdo con la CINIIF 19 *"Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio"*, *"...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad"* y sigue *"Si no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos, dichos instrumentos se valorarán de forma que reflejen el valor razonable del pasivo financiero cancelado"*, así pues, para determinar el valor razonable, al no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendidas las acciones de la Compañía en su cotización desde el 29 de septiembre de 2011, se ha utilizado el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, deberá, como indica la citada norma, registrarse como resultado del ejercicio: *"La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte del mismo)"*. En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor ha sido contablemente distribuido entre (i) el *"Capital Social"* por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la *"Prima de emisión"* por



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, en aplicación de la citada norma se ha registrado como Resultado del ejercicio": "9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)".

Es importante recordar, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros, existe un importe de 27.871.562,29 euros de créditos concursales (entre los que se encuentran los créditos de las sociedades filiales que, a la fecha, no han cedido sus créditos) que optaron por su capitalización en la primera Junta General Ordinaria que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores. No obstante, cabe destacar que de la mencionada cantidad, 18.340.035,19 euros se corresponden con créditos que ostentan las sociedades filiales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. que se encuentran en proceso de liquidación. En consecuencia, si a la fecha de celebración de esa Junta los créditos no hubieran sido cedidos a terceros, dada la anteriormente mencionada imposibilidad legal de capitalizar por parte de éstas, tendrían que considerarse acogidos, por la excepcionalidad de su naturaleza, a la alternativa 1 establecida en el Convenio de Acreedores, es decir, "quita y espera", de acuerdo a la calificación concursal de los mismos.

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. 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.

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 ninguna de las Partes denunció la resolución del mismo. En este entorno, en abril de 2014 se suscribió 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, 80 millones de euros y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Anuales, es como sigue:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	203.337.318	21,30%
CONSEJEROS EJECUTIVOS	191.512.427	20,06%
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	126.213.149	13,22%
BANTIERRA	113.934.750	11,94%
GRUPO BARTIBAS (*)	100.942.665	10,58%
FREE FLOAT	85.494.290	8,96%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,74%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,33%
OBRASCON HUARTE LAIN S.A.L.	29.321.702	3,07%
CERBERUS-PROMONTORIA HOLDING 51 B.V.	17.228.333	1,80%
	954.495.835	100,00%

(*) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se acordó la ampliación de capital de INBESÒS, S.A. (desde 2009 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) mediante aportación no dineraria 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, en adelante, Grupo Familiar Bartibas. Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibas adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una oferta pública de adquisición (Opa) sobre la totalidad del capital. La mencionada Opa fue inadmitida a trámite, en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de Grupo Familiar Bartibas, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración, hasta la formulación por los referidos accionistas de una OPA sobre la totalidad de las acciones o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada Opa y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.

11.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital 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 el ejercicio 2015 se ha registrado una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en la Nota 11.1) Capital Social. Por otro lado, en el ejercicio 2014 se procedió a compensar esta prima de emisión con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el pasado 28 de octubre de 2014 y que se ejecutó en noviembre de ese mismo año.

11.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en 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 exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. La Dominante, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.1 de los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2014, en noviembre de 2014 procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. Por tanto, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, la reserva no estaba totalmente dotada, siendo nulo su saldo.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. La Sociedad Dominante de acuerdo a lo mencionado en el apartado anterior en noviembre de 2014 procedió a compensar estas reservas con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria de octubre de 2014. El resto de los movimientos producidos en esta partida son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.

Ganancias Acumuladas

Las “Ganancias Acumuladas” corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante los ejercicios 2015 y 2014 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se ha ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

11.4) Acciones Propias

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2015 y 2014.

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 los ejercicios 2015 y 2014.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Otros ajustes por valoración

Se incluyen el importe de derivadas de la conversión de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación de existente en Costa Rica.

11.6) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y el resultado correspondiente a los socios externos durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros					
	Ajustes en valoración de patrimonio			Ajustes en valoración de patrimonio		
	Intereses minoritarios 31.12.2015	Resultado Atribuido a la Minoría 31.12.2015	Atribuido a la Minoría 31.12.2015	Intereses minoritarios 31.12.2014	Resultado Atribuido a la Minoría 31.12.2014	Atribuido a la Minoría 31.12.2014
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	0,00	0,00	0,00	(1.492.004,71)	(72.712,61)	285.991,12
	0,00	0,00	0,00	(1.492.004,71)	(72.712,61)	285.991,12

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2015 y 2014 se resume en la forma siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldo inicial	(1.492.004,71)	(1.705.283,01)
Adquisición 9,75% participaciones	1.492.004,71	
Exclusión del perímetro de consolidación	0,00	0,00
Cargos	0,00	0,00
Abonos	0,00	213.278,30
Saldo	0,00	(1.492.004,71)

El saldo a 31 de diciembre de 2015, y tras la citada ampliación de capital llevada a cabo por la dominante legal mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L., la Dominante ha alcanzado el 100% de las participaciones en la mencionada sociedad, y por tanto no hay intereses ya minoritarios en el Grupo a la fecha actual.

NOTA 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	7.869.921,88	18.089.850,80	0,00	64.766.343,53
Efecto sociedades excluidas del perímetro de consolidación	0,00	0,00	0,00	4.673.190,35
Adiciones	1.956.524,25	5.440.495,14	6.143.701,30	51.278.629,83
Trasposos	0,00	(3.870.742,32)	11.346.798,35	(50.699.200,03)
Reversiones	(1.488.957,88)	(8.312.464,59)	(7.076.640,97)	(50.104.713,12)
Pagos	0,00	(50.000,24)	0,00	(1.824.399,76)
Efecto financiero re-expresión por cambio estimación tasa de actualización	0,00	0,00	(2.543.936,80)	0,00
Saldo final	8.337.488,25	11.297.138,79	7.869.921,88	18.089.850,80

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

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

Las adiciones de 1.957 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes” durante el ejercicio 2015, se corresponden con el efecto financiero de las provisiones registradas con las listas de acreedores de la Administración Concursal. Por otro lado, las adiciones registradas en el epígrafe de “Provisiones corrientes” ascienden a 5.440 miles de euros y corresponden a: (i) la provisión derivada del litigio mantenido con la mercantil AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros de acuerdo a como ampliamente se explica en la Nota 31; (ii) la provisión registrada por importe de 1.233 miles de euros, para adecuarla el pasivo surgido como consecuencia de la ejecución de un préstamo hipotecario de una sociedad filial avalado por el Grupo; (iii) la provisión registrada para los posibles recargos e intereses derivados de los aplazamientos de deudas con la AEAT por importe de 207 miles de euros; y a (iv) al registro de la posible contingencia consecuencia de las permutas citadas en la Nota 9 por importe de 1.442 miles de euros.

En el ejercicio 2014, se registraron un total de 51.279 miles de euros de adiciones en el epígrafe “Provisiones corrientes” como consecuencia, principalmente, de ajustar las provisiones por afianzamientos a filiales ante entidades de crédito de forma que se correspondieran con los importes que la Administración Concursal reconoció en las listas de acreedores como créditos ordinarios y/o subordinados. Esto supuso un cambio de estimación en el cálculo de las provisiones en base a la nueva información disponible, para los casos de los afianzamientos y avales que no fueron incluidas como créditos contingentes en las masas concursales, y lo fueron como ordinarios, subordinados o con privilegio especial, por estimar en aplicación de este criterio puede aproximarse de forma más certera a lo que pueda suceder en el futuro. Posteriormente se revirtió el 70% de las provisiones, correspondiendo con la quita fijada en el convenio, y se traspasó el saldo al epígrafe “Provisiones no corrientes” dado que se estimó que serían en todo caso exigibles a más de doce meses.

Las adiciones en el epígrafe “Provisiones no corrientes” de 6.144 miles de euros se correspondieron con la estimación de los importes que pudieran derivarse de la calificación culpable de los concursos de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y NYESA



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN. Posteriormente, se ha aplicado la reversión por la quita del 70% en los importes estimados.

12.2) Traspasos

Durante el ejercicio 2015 en el epígrafe de *“Provisiones corrientes”* se han producido bajas por traspasos a *“Deudas con entidades financieras no corrientes”* por importe de 4.036 miles de euros, consecuencia de la inclusión como pasivo concursal del citado importe y surgido la ya mencionada ejecución de un préstamo hipotecario de una sociedad filial que había sido avalado por el Grupo. Por otro lado, en el epígrafe de *“Provisiones corrientes”* se han producido altas por traspasos provenientes de *“Acreedores”* por importe de 166 miles de euros, para la adecuación de este saldo a las listas concursales definitivas.

En el ejercicio 2014 fueron traspasados 8.803 miles de euros de las *“Provisiones corrientes”* a *“Provisiones no corrientes”*, por considerar que los pasivos por afianzamiento a filiales ante entidades financieras podrían ser exigidos en más de doce meses, y puesto que se trataba de créditos calificados como ordinarios o subordinados en el concurso de acreedores que si corresponde su pago se haría a más de doce meses. Por otro lado, el resto de los traspasos, esto es 41.896 miles de euros, se efectuaron de *“Provisiones corrientes”* a *“Otros pasivos financieros corrientes”* por los créditos que estaban pendientes de capitalizarse al haber escogido la alternativa de capitalización ofrecida en el Convenio de Acreedores.

12.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2015 en el epígrafe de *“Provisiones no corrientes”* por importe de 1.489 miles de euros tienen su origen en la extinción de las posibles responsabilidades derivadas de los afianzamientos prestados a una sociedad filial ante una entidad de crédito. Por otro lado, las registradas en el epígrafe de *“Provisiones corrientes”* han sido de 8.312 miles de euros y corresponden a (i) 2.457 miles de euros por la prescripción de la posible responsabilidad derivada de la transmisión de unas participaciones en el ejercicio 2008, y (ii) el resto por la reversión de las provisiones relacionadas con los compromisos adquiridos en Costa Rica. A este respecto, conviene recordar que en el ejercicio 2009, se dotaron provisiones derivadas del compromiso asumido 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, en virtud del cual se les brindaba la posibilidad de optar por alguna de las siguientes alternativas: (i) ser miembros del club de golf a desarrollar en el futuro por NYESA COSTA RICA, S.A. o (ii) cobrar una cantidad máxima de hasta 12 mil dólares por *“membresía”*, con un límite global de hasta 7 millones de dólares. A cierre del 2014 se encontraba provisionada la cantidad máxima susceptible de pago, esto es, 5.848 miles de euros (7 millones de dólares). Finalizado el plazo límite para ejecutar el pago a los tenedores que finalmente optaron por esta opción, en fecha 27 de enero de 2015, se han satisfecho 6.360 miles de dólares (5.625 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación). Por otro lado, destacar que la cantidad total finalmente satisfecha ha sido financiada mediante un crédito concedido a un año por un grupo de *“family office”* de Costa Rica a la sociedad NYESA COSTA RICA, S.A. que ha ascendido a 9.720 miles de dólares (8.597 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación). El importe



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

atendido en el pago se ha registrado como mayor inversión en el Proyecto. Esta operación ha supuesto una reversión en el epígrafe "*Provisiones corrientes*" de 5.848 miles de euros (Ver [Nota 9](#)).

Las reversiones en 2014 en el epígrafe "*Provisiones corrientes*" como se ha mencionado en el apartado 12.1), se corresponden con las quitas provenientes del concurso de acreedores. En relación con el epígrafe de "*Provisiones no corrientes*", además de lo comentado en el apartado 12.1), hay que señalar que, como consecuencia de una operación realizada el 31 de octubre de 2014, se procedió a registrar la reversión de parte de las mismas.

12.4) Pagos

En el ejercicio 2015, se ha realizado pagos por importe de 50 miles de euros con cargo a la provisión, como consecuencia de los gastos de la liquidación de YACURA INVEST, S.A. SICAV.

En el ejercicio 2014, el único pago que se realizó mediante la provisión, fue como consecuencia de la liquidación de YACURA INVEST, S.A. SICAV, cuyas acciones se encontraban en garantía de un crédito otorgado al Grupo, y que ha sido cancelado en el seno de una operación corporativa realizada el 31 de octubre de 2014 con una entidad financiera.

12.5) Efecto de las exclusiones del perímetro de consolidación

No se han producido exclusiones del perímetro de consolidación durante el ejercicio.

De acuerdo a lo comentado anteriormente durante los ejercicios 2014 y anteriores se excluyeron del perímetro de consolidación a un total de 15 sociedades. Estas exclusiones provocaron 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*" fue de 4.673 miles de euros, en el ejercicio 2014. 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.

12.6) Contingencias

A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados, las contingencias son las explicadas en la [Notas 30 y 31](#) siguientes.

NOTA 13. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 la solicitud de 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 a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014 (*)
PASIVO NO CORRIENTE	55.998.421,76	55.325.538,04
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	44.832.069,86	44.832.069,86
Pólizas de crédito y préstamos	11.166.351,90	10.493.468,18
PASIVO CORRIENTE	40.914.186,18	41.497.095,60
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.670.737,10	4.670.737,10
Pólizas de crédito y préstamos	4.267,85	577.631,53
Préstamos Sindicados	36.239.181,23	36.248.726,97
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0,00	0,00
Total Deudas con Entidades de Crédito	96.912.607,94	96.822.633,64

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Los “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” no corrientes corresponden a los préstamos a largo plazo con entidades financieras que graban los dos activos hoteleros que forman parte de las *Inversiones Inmobiliarias* del Grupo (ver [Nota 6](#)), y por tanto se trata de créditos con privilegio especial. Por otro lado, las “Pólizas de crédito y préstamos” no corrientes incluyen las deudas a largo plazo con entidades financieras, todas ellas vinculadas al Convenio de Acreedores.

El Grupo registró 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 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. No obstante, no se ha reconocido en el Convenio de Acreedores el devengo de intereses.

El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de Resultado Global del Grupo



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

hasta la firmeza del convenio (29 de septiembre de 2014) en cada uno de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 fue de 11.991, 25.231 y 28.592 miles de euros respectivamente, correspondiendo los devengados con entidades de crédito, de acuerdo a las condiciones contractuales, a 10.327, 22.851 y 27.293 miles de euros, respectivamente, y el resto hasta completar los importes mencionados, a los intereses devengados con partes vinculadas. Una vez el convenio de acreedores adquirió firmeza, el Grupo procedió a registrar los citados intereses como un ingreso financiero (únicamente por las sociedades que todavía se incluyen en el perímetro de consolidación) por importe de 39.293 miles de euros y con contrapartida del pasivo que de acuerdo a como se ha explicado en el párrafo anterior se había creado, por no reconocerse en el citado convenio el abono de intereses durante el procedimiento concursal.

En la actualidad, se está en proceso de negociación con los acreedores titulares de créditos clasificados como privilegio especial (en su totalidad entidades financieras) para la venta o ejecución de los activos que garantizan sus créditos. A este respecto, cabe diferenciar dos operaciones:

- Préstamo sindicado: concedido a la Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) y, hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha sido re-financiado. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles registrados en el epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. A fecha actual, se está a la espera de que el citado ente, tome una decisión acerca de si autoriza la compraventa planteada sobre uno de los activos gravados por el mismo (véase [Nota 6](#)), puesto que fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble antes del próximo día 30 de junio de 2016. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez se registre la ejecución o la enajenación del activo que garantiza este crédito, sobre la deuda restante, se aplicarán los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “*Quita*” del 70% y la “*Espera*” que les corresponda por la calificación de su crédito o capitalización, a elegir por cada una de las entidades que forman el sindicado. La Dirección del Grupo estima que esta ejecución se producirá antes de que finalice el primer semestre de 2016.
- Adicionalmente al préstamo sindicado, hay otra operación por importe acumulado de 4.588 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo del “*inmovilizado material*” (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) que también se halla



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

vencida. Está pendiente de una resolución por parte de la entidad acreedora para, en su caso, ejecutar las garantías, estimando la Dirección del Grupo que su ejecución se producirá en el ejercicio 2016.

El importe en libros consolidados de los activos afectos que se incluyen en el perímetro de consolidación es como sigue:

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas		
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	0,00	0,00
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	0,00	0,00
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L.	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones inmobiliarias		
Inmuebles en Consell de Cent	1.300.000,00	2.531.000,00
Inmueble en San Fructuoso	n/a	571.167,65
Total	1.300.000,00	3.102.167,65

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. (1)		
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	n/a	n/a
San Carlos de la Rápita, Vernier	n/a	n/a
Total	n/a	n/a

(1) Sociedad excluida del perímetro de consolidación en 2014

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2015	Miles de Euros							2021 y siguientes	Total
	vencido	2016	2017	2018	2019	2020			
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.671	0	0	1.275	1.938	1.938	39.681	49.503	
Pólizas de crédito y préstamos	4	0	0	0	1.099	1.099	8.968	11.171	
Deuda por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	
Préstamos Sindicados	36.239	0	0	0	0	0	0	36.239	
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	40.914	0	0	1.275	3.037	3.037	48.649	96.913	

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2014	Miles de Euros (*)							2020 y siguientes	Total
	vencido	2015	2016	2017	2018	2019			
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.671	0	0	0	1.275	1.938	41.619	49.503	
Pólizas de crédito y préstamos	577	0	0	0	0	1.099	9.395	11.071	
Deuda por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	
Préstamos Sindicados	36.249	0	0	0	0	0	0	36.249	
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	41.497	0	0	0	1.275	3.037	51.014	96.823	



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Por tanto, a 31 de diciembre de 2015, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 40.828 miles de euros, y cuyos principales ascienden a 34.290 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, para los casos en que las operaciones no están incluidas dentro del convenio de acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 14. 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 absorbente y de las absorbidas fueron las siguientes:

(en 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.
Inmovilizado Material	13	5.245	0	6.878
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0	39.810
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	117
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472	29
Existencias	0	0	0	0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7	124
Masa Activa ⁽¹⁾	7.093	71.078	177.820	46.958
Créditos con privilegio especial	36.869	14.704	8.980	55.715
Créditos con privilegio general	1.117	483	3.569	2.458
Créditos ordinarios	47.407	158.465	35.438	2.887
Créditos subordinados	14.590	7.435	216.519	16.181
Créditos Concuriales ⁽²⁾	99.983	181.087	264.506	77.241
Pasivos Contingentes	9.505	104.965	11.112	15.883
Déficit patrimonial ⁽¹⁾⁻⁽²⁾	(92.890)	(110.009)	(86.686)	(30.282)

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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se presentan las masas concursales una vez realizados los ajustes por las operaciones realizadas hasta la fecha de la presentación de la propuesta de Convenio de Acreedores:

(en miles de euros)	Nyesa Valores		Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	Nyesa		Total
	Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.		Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Ajustes / Eliminaciones	
Inmovilizado Material	13	5.245	0	6.878		12.136
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0	33.453		38.828
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	117		39.089
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472	29	(40.245)	166.153
Existencias	0	0	0	0		0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7	124		141
Masa Activa ⁽¹⁾	7.093	71.078	177.820	40.601	(40.245)	256.347
Créditos con privilegio especial	36.869	14.637	0	48.986	(3.788)	96.704
Créditos con privilegio general	984	474	3.569	423	0	5.450
Créditos ordinarios	28.332	153.435	44.417	726	(22.732)	204.179
Créditos subordinados	14.503	8.247	216.519	13.493	(161.403)	91.359
Créditos Concuriales ⁽²⁾	80.688	176.794	264.506	63.628	(187.924)	397.692
Pasivos Contingentes	9.448	91.114	11.112	15.872	(92.170)	35.376
Créditos contra la masa ⁽³⁾	1.060	1.227	1.731	0	0	4.018
Situación Patrimonial (déficit) ⁽⁴⁾	(74.655)	(106.943)	(88.417)	(23.027)	147.679	(145.362)

- (1) La masa activa ha sido la resultante de los informes definitivos prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, actualizados en su caso, con los activos que han sido desinvertidos de acuerdo a lo previsto en dicho informe.
- (2) Los créditos concursales son los presentados como definitivos por la Administración Concursal el pasado 8 de mayo de 2014, actualizando así las masas pasivas definitivas del artículo 96 de la Ley Concursal.
- (3) Los créditos contra la masa, son los créditos originados tras la declaración del concurso que a la fecha no han sido satisfechos.
- (4) El déficit patrimonial se calcula como diferencia entre la masa activa y los créditos concursales y créditos contra la masa.

El Convenio de Acreedores de las tres primeras (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.) cuyo plan de pago es común, establece los siguientes plazos y porcentajes de pago en función de la clasificación de los créditos:

(en euros)	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.675.723,00	1.534.600,00	0,00	0,00
Créditos privilegiados	0,00	0,00	2.601.925,94	2.601.925,94
	mes 60	mes 72	mes 84	mes 96
Créditos ordinarios	6.614.068,44	6.614.068,44	9.921.102,66	9.921.102,66
	mes 108	mes 120	mes 132	mes 144
Créditos ordinarios	16.535.171,11	16.535.171,11	0,00	0,00
Créditos subordinados	0,00	0,00	2.674.008,50	2.674.008,50
	mes 156	mes 168	mes 180	mes 192
Créditos subordinados	4.011.012,76	4.011.012,76	6.685.021,26	6.685.021,26

No obstante, dicho Plan de Pagos debe ser actualizado como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Capitalización de 151.624.985,50 euros de créditos ordinarios y subordinados que supone una disminución de más de 45 millones de euros de la cantidad de pago inicialmente prevista.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Capitalización de créditos contra la masa por importe de 1.080 miles de euros, con la consiguiente disminución en esa cantidad de la cantidad de pago inicialmente prevista.
- Acuerdos de dación en pago suscritos con BBVA y Barclays Bank.

Como consecuencia de todo lo anterior, la deuda concursal de la suma de las tres sociedades mencionadas asciende a 78.790.500 euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

CLASIFICACIÓN (Euros)	PRIVILEGIO ESPECIAL	PRIVILEGIO GENERAL	CRÉDITOS ORDINARIOS	CRÉDITOS SUBORDINADOS
Acreedores varios	6.066,14	347,44	759.894,87	0,00
Deuda con entidades de crédito	40.837.421,31	0,00	29.359.987,85	1.069.473,96
Deudas con las Administraciones Públicas	158.380,81	5.011.701,01	1.199.512,49	196.354,09
Personal	0,00	14.838,15	1.617,15	22.665,41
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	43.366,83	108.872,85
TOTAL	41.001.868,00	5.026.887,00	31.364.379,00	1.397.366,00

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa pendientes de pago en el concurso y que a fecha de hoy, tras la elección por parte de algunos acreedores por la opción de capitalización de su crédito, ascienden a 2.918 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 53.122.518,80 euros. En consecuencia, tras la ejecución de las operaciones corporativas, la aprobación del Convenio de Acreedores y las negociaciones realizadas con el resto de acreedores de deuda no concursal, se ha reducido la deuda en más de un 89%.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

(en euros)	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.459.106,90	1.459.106,90	0,00	0,00
Créditos privilegiados	0,00	0,00	2.595.667,00	2.595.667,00
	mes 60	mes 72	mes 84	mes 96
Créditos ordinarios	4.361.560,50	4.361.560,50	6.542.340,80	6.542.340,80
	mes 108	mes 120	mes 132	mes 144
Créditos ordinarios	10.903.901,40	10.903.901,40	0,00	0,00
Créditos subordinados	0,00	0,00	139.736,60	139.736,60
	mes 156	mes 168	mes 180	mes 192
Créditos subordinados	209.604,90	209.604,90	349.341,50	349.341,50

En el Convenio de Acreedores de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. de las listas de acreedores definitivas presentadas en el Juzgado por la Administración Concursal, se derivan los siguientes saldos deudores:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CLASIFICACIÓN (Euros)	PRIVILEGIO	PRIVILEGIO	CRÉDITOS	CRÉDITOS
	ESPECIAL	GENERAL	ORDINARIOS	SUBORDINADOS
Acreeedores varios	0,00	0,00	199.505,08	0,00
Deuda con entidades de crédito	48.620.322,87	0,00	0,00	0,00
Deudas con Administraciones Públicas	365.394,69	403.538,69	386.292,79	230.162,39
Personal	0,00	19.261,53	0,00	39.239,46
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	141.512,94	13.224.006,00
TOTAL	48.985.717,56	422.800,22	727.310,81	13.493.407,85

Por otro lado, el plan de pagos que prevé el convenio establece los siguientes plazos y porcentajes de pago en función de la clasificación de los créditos:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Créditos privilegiados no bancarios	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Creditos ordinarios	0,00%	0,00%	54,55%	45,45%
Créditos subordinados	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%

Aplicando estos importes de deuda al calendario previsto en el convenio, el plan de pagos a realizar sería:

Euros	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	TOTAL
Créditos privilegiados no bancarios ⁽¹⁾	408.510,00	408.510,00	0,00	0,00	817.020,00
Creditos ordinarios	0,00	0,00	417.657,00	348.048,00	765.705,00
Créditos subordinados ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00	209.863,00	209.863,00
Total pagos	408.510,00	408.510,00	417.657,00	557.911,00	1.792.588,00

⁽¹⁾No se incluye en el Plan de Pagos el crédito bancario con privilegio especial (por importe de 44.832.070 euros), en la medida en que éste ha sido objeto de un acuerdo singular de refinanciación, por lo no supone una salida de flujos que minore dicho saldo, en su caso, hasta 2018. Ni tampoco se incluyen los afianzamientos (por importe de 3.788.253 euros) dado que se prevé el pago en su integridad por la sociedad deudora principal en los términos de su propio Convenio, y adicionalmente, existe un acuerdo con el acreedor por el que se compromete irrevocablemente a no dirigirse contra la fiadora, NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L., en el plazo de 4 años (plazo de duración del Convenio de Acreedores).

⁽²⁾ No se incluye en el Plan de Pagos el crédito subordinado titularidad de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. que ha sido objeto de capitalización por importe de 13.206.380 euros.

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado íntegramente por:

	Euros			
	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014 (*)	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	992.977,62	5.715.662,72	1.017.339,70	5.582.237,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	2.478.981,19	0,00	5.684.310,12
Total bruto	992.977,62	8.194.643,91	1.017.339,70	11.266.547,15



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

El saldo de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto básicamente por los acreedores surgidos con posterioridad al concurso en las sociedades concursadas (honorarios de la Administración Concursal, honorarios de abogados,...), además de los proveedores de servicios del proyecto de Costa Rica.

A continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	Euros			
	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014 (*)	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0,00	90.049,76	0,00	97.885,47
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0,00	450.946,70	0,00	250.987,00
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0,00	209.386,93	0,00	66.973,78
Organismos SS acreedores	0,00	9.189,10	0,00	14.148,86
H.P. Convenio Ordinario	855.259,82	34.335,29	827.684,00	0,00
H.P. Convenio Subordinado	100.659,43		93.654,00	0,00
H.P. Convenio Privilegado	0,00	4.658.384,19	37.025,00	4.722.158,69
Organismos SS Convenio Ordinario	11.832,80	1.824,90	12.707,00	0,00
Organismos SS Convenio Subordinado	4.267,52		3.971,00	0,00
Organismos SS Convenio Privilegiado	5.561,54	11.722,37	25.522,00	14.182,74
Fogasa Convenio Ordinario	994,18		925,00	0,00
Fogasa Convenio Subordinado	8.934,66		7.977,00	0,00
Fogasa Convenio Privilegado	5.467,67	8.672,51	7.874,70	2.423,64
Total Administraciones Públicas	992.977,62	5.474.511,75	1.017.339,70	5.168.760,18
Remuneraciones pendientes de pago	0,00	76.150,97	0,00	413.476,85
Anticipos de clientes	0,00	165.000,00	0,00	0,00
Total Otros Pasivos	992.977,62	5.715.662,72	1.017.339,70	5.582.237,03

(*)Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

En el epígrafe “Otros pasivos” no corrientes figuran los importes que se hallan afectos por el Convenio de Acreedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se haya llegado a un acuerdo de aplazamiento, en el importe cuyo vencimiento es superior a doce meses. Destaca, por su especial relevancia, el acuerdo alcanzado con la Agencia Tributaria por el que se concedió el aplazamiento de pago solicitado por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U a los efectos de acompasar su pago a lo previsto en su convenio de acreedores (pago mensual durante dos años) y, por tanto, figura registrada en el pasivo “corriente” y en el “no corriente”, en función del calendario de pago.

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cabe mencionar que está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dado que previo a la misma, se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. No obstante lo anterior, tras la ejecución de las



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

operaciones corporativas descritas se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompañar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la Sociedad.

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.

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO ACTUAL
	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36
Ratio de operaciones pagadas	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	258

	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	887.476,56
Total Pagos pendientes	83.096,41

(*) El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

NOTA 16. RESULTADO DE LA 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:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de Euros	
	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocio	2.674	2.829
Otros ingresos de la explotación	198	203
Total Ingresos de la Explotación	2.872	3.032
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0
Aprovisionamientos	0	0
Gastos de personal	(1.420)	(1.285)
Otros gastos de explotación	(1.404)	(3.002)
Dotación a la amortización	(107)	(163)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(270)	(286)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.216)	(924)
Otros resultados	4.956	(54.648)
Total Gastos de la Explotación	539	(60.308)
Resultado de Explotación	3.411	(57.276)

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

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](#)).

En la partida “*Otros resultados*” en el ejercicio 2015, se recogen principalmente las adiciones y retiros que tienen como contrapartida el epígrafe “*Provisiones corrientes*”, como consecuencia, principalmente, de ajustar las provisiones por afianzamientos a y otras responsabilidades (Véase [Nota 12](#)). En el ejercicio anterior se incluyen las adiciones que tienen como contrapartida el epígrafe “*Provisiones corrientes*”, como consecuencia, principalmente, de ajustar las provisiones por afianzamientos a filiales ante entidades de crédito de forma que se correspondan con los importes que la Administración Concursal ha reconocido en las listas de acreedores como créditos ordinarios y/o subordinados (Véase [Nota 12](#)). A continuación se presenta una tabla con su desglose por conceptos:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros	
	2015	2014 (*)
Ingresos:		
Regularización saldos	105.459,06	1.783.471,94
Exceso provisión contingencias fiscales	0,00	347.037,95
Exceso provisión condonación	294.435,77	2.541.685,18
Exceso provisión responsabilidades	2.456.617,00	0,00
Reversión provisiones Sociedades Grupo	828.524,06	6.382.631,48
Exceso provisión Fideicomiso	6.173.732,36	0,00
Otros	30.014,89	333.774,20
Total ingresos	9.888.783,14	11.388.600,75
Gastos:		
Sanciones varias	(229.400,39)	(52.641,00)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	(1.233.591,53)	(59.459.300,90)
Provisiones	(2.557.626,68)	(4.644.308,98)
Regularizaciones saldos	(912.651,60)	(1.770.228,80)
Otros	0,00	(110.169,65)
Total gastos	(4.933.270,20)	(66.036.649,33)
Resultados	4.955.512,94	(54.648.048,58)

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

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 2015 como en el 2014.

NOTA 17. INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

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

	Euros	
	2015	2014
Ventas de Productos Terminados	0,00	0,00
Ventas de Solares y Terrenos	0,00	0,00
Ingresos procedentes de prestación de servicios	433.724,20	624.168,16
Ingresos procedentes de arrendamientos establecimientos hoteleros	2.240.000,01	2.205.000,00
Otros ingresos	197.843,68	202.930,25
Total	2.871.567,89	3.032.098,41

No se ha producido durante los ejercicios 2015 y 2014 ningún movimiento en “Venta de Productos Terminados” que corresponde a las entregas de viviendas finalizadas.

No se ha producido ningún movimiento en la “Venta de Solares y Terrenos” durante los ejercicios 2015 y 2014.

Respecto a los ingresos provenientes de la prestación de servicios (fundamentalmente hoteles



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

en explotación) se ha producido una disminución respecto a las cifras del ejercicio anterior debido, fundamentalmente, a la disminución de los ingresos provenientes de la gestión directa de un hotel como consecuencia de las menores tasas de ocupación y de la disminución del precio de las pernoctaciones, lo que ha llevado al Grupo a suscribir en el mes de septiembre un contrato de alquiler también para ese hotel. Por esta razón, los ingresos procedentes de arrendamientos han experimentado un aumento ligero con respecto del ejercicio anterior.

NOTA 18. INFORMACION SEGMENTADA

a) 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.

b) 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 2015; 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 2015 y 2014 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad de gestión de activos (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).
- 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2015	Gestión de Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	0,00	2.673.724,21	0,00	0,00	2.673.724,21
Otros Ingresos de Explotación	92.928,80	0,00	0,00	104.914,88	197.843,68
al Ingresos de la Explotación	92.928,80	2.673.724,21	0,00	104.914,88	2.871.567,89
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de personal	0,00	(385.400,61)	(104.545,16)	(930.523,93)	(1.420.469,70)
Otros Gastos Explotación	0,00	(838.216,10)	(299.766,18)	(266.089,23)	(1.404.071,51)
Amortizaciones	0,00	(106.544,62)	0,00	0,00	(106.544,62)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	0,00	0,00	(269.601,20)	(269.601,20)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0,00	(203.114,00)	0,00	(1.012.452,69)	(1.215.566,69)
Otros resultados	0,00	(30.028,05)	5.981.728,43	(996.187,44)	4.955.512,94
al Gastos de la Explotación	0,00	(1.563.303,38)	5.577.417,10	(3.474.854,49)	539.259,23
Resultado de Explotación	92.928,80	1.110.420,83	5.577.417,10	(3.369.939,61)	3.410.827,12
Ingresos Financieros	0,00	5.317,78	0,00	109.747.959,70	109.753.277,48
Gastos Financieros	0,00	(1.212.546,07)	(2.749.678,59)	(1.755.439,63)	(5.717.664,29)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	(72.499,78)	(72.499,78)
Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	(1.016.527,41)	(1.016.527,41)
Resultado Financiero	0,00	(1.207.228,29)	(2.749.678,59)	106.903.492,88	102.946.586,00
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados antes de Impuestos	92.928,80	(96.807,46)	2.827.738,51	103.533.553,27	106.357.413,12

Ejercicio 2014 (*)	Gestión de Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	0,00	2.829.168,16	0,00	0,00	2.829.168,16
Otros Ingresos de Explotación	129.600,00	0,00	0,00	73.330,25	202.930,25
Total Ingresos de la Explotación	129.600,00	2.829.168,16	0,00	73.330,25	3.032.098,41
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de personal	0,00	(414.941,95)	(89.222,22)	(781.192,02)	(1.285.356,19)
Otros Gastos Explotación	0,00	(990.127,26)	(176.593,51)	(1.835.059,80)	(3.001.780,57)
Amortizaciones	0,00	(162.843,41)	0,00	0,00	(162.843,41)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	(286.227,72)	0,00	0,00	(286.227,72)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0,00	(923.671,62)	0,00	0,00	(923.671,62)
Otros resultados		290.001,96	(32.752,55)	(54.905.297,99)	(54.648.048,58)
Total Gastos de la Explotación	0,00	(2.487.810,00)	(298.568,29)	(57.521.549,81)	(60.307.928,10)
Resultado de Explotación	129.600,00	341.358,16	(298.568,29)	(57.448.219,56)	(57.275.829,69)
+ Ingresos Financieros	0,00	348.377,42	916.802,83	152.253.246,34	153.518.426,59
- Gastos Financieros	0,00	(1.184.266,99)	(1.059.122,05)	(15.353.352,70)	(17.596.741,74)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	(2.698.764,55)	(2.698.764,55)
+/- Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Financiero	0,00	(835.889,57)	(142.319,22)	134.201.129,09	133.222.920,30
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	0,00	0,00	0,00	(739.846,02)	(739.846,02)
Resultados antes de Impuestos	129.600,00	(494.531,41)	(440.887,50)	76.013.063,51	75.207.244,60

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 19. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Certificaciones de obra y deterioros	9.624.103,13	0,00
Variación de existencias	(9.624.103,13)	0,00
Total	0,00	0,00

NOTA 20. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y Salarios	1.209.314,13	1.127.663,53
Seguridad Social	152.898,54	154.460,06
Indemnizaciones	55.117,21	0,00
Otros Gastos Sociales	3.139,81	3.232,60
Total	1.420.469,69	1.285.356,19

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

	Número de personas	
	2015	2014
Dirección y adjuntos a dirección	2,00	2,00
Responsable de departamento	3,00	3,00
Técnicos	12,17	16,00
Auxiliares	2,83	2,00
Total	20,00	23,00

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

	Número de personas					
	Mujeres	2015		Total	2014	
		Hombres		Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,00	2,00	3,00	1,00	2,00	3,00
Técnicos	2,00	2,00	4,00	12,00	4,00	16,00
Auxiliares	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Total	5,00	6,00	11,00	15,00	8,00	23,00

Como consecuencia de la tendencia negativa que está sufriendo el sector hotelero en Zaragoza en los últimos años, tanto desde el punto de vista de la ocupación como de los precios medios



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de pernoctación, una de las sociedades del Grupo suscribió a comienzos de septiembre un acuerdo con la cadena hotelera GIT Hoteles, un contrato de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH. En virtud del mismo, a partir del pasado 1 de octubre de 2015, el hotel NEXH Zaragoza es operado por GIT Hoteles mediante un contrato de arrendamiento mixto, que prevé una cantidad variable en función de la facturación del hotel si bien con un importe de renta mínimo mensual.

Por otro lado, y derivado de las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento para la explotación del hotel NEXH, los trabajadores que formaban parte de la plantilla del hotel han sido subrogados, previa aceptación por su parte, por el nuevo explotador hotelero. En caso contrario se ha procedido a la extinción de los contratos laborales mantenidos con ellos, por la no continuación de la actividad de explotación del hotel lo que ha supuesto el registro de unas indemnizaciones de 32 miles de euros. Por tanto, el número de trabajadores que forman parte del Grupo tras la vigencia del contrato ha quedado reducido a 11.

NOTA 21. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

21.1) El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2015	2014
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	30.272,34	31.809,00
Total	30.272,34	31.809,00

A cierre del ejercicio 2015, 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	
	2015	2014
Menos de 1 año	29.364,00	10.152,35
Entre 2 y 5 años	15.600,00	0,00
Total	44.964,00	10.152,35

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 en 2015 a 2.342 miles de euros (2.277 miles de euros en 2014).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Hasta la fecha de cierre del ejercicio 2015, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2015	2014
Menos de 1 año	2.447.673,34	2.308.995,84
Entre 2 y 5 años	9.671.217,20	9.068.603,04
Más de 5 años	23.691.510,00	24.429.000,00
Total	35.810.400,54	35.806.598,88

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

A continuación se detallan las principales características de los contratos de arrendamiento:

- Hotel Tryp Macarena de Sevilla: contrato de arrendamiento mixto de obligado cumplimiento por parte del operador hasta el año 2.030. El contrato establece dos tramos de renta, una fija con pagos mensuales y una variable en función de beneficios con pagos semestrales.
- Hotel GIT Zaragoza: contrato de arrendamiento mixto a 15 años y de obligado cumplimiento por parte del operador hasta el año 2.020. El contrato establece mediante un contrato de arrendamiento de negocio, que prevé una cantidad variable en función de la facturación del hotel si bien con un importe de renta mínimo mensual.
- Oficinas Consejo de Ciento de Barcelona: contrato de arrendamiento hasta junio de 2.023. El contrato es de renta fija y pago mensual.
- Locales comerciales de la Marina Port Vell de Barcelona: contrato de arrendamiento de dos locales hasta mayo de 2.016 y de otro hasta marzo de 2.021. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Ángel Guimerá de Barcelona: contratos de arrendamiento de cinco viviendas urbanas. Los contratos son vitalicios, de renta fija y pago mensual.

Ninguno de los contratos de arrendamiento prevé opción de compra ni cláusula de actualización diferente a la prevista en la normativa vigente a cada uno de los contratos.

No existen restricciones a la Sociedad y su Grupo en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 22. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

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

	Miles de Euros	
	2015	2014 (*)
Arrendamientos y cánones	41	44
Reparaciones y conservaciones	116	20
Servicios de Profesionales	218	2.013
Transportes	2	1
Primas de Seguros	17	15
Servicios Bancarios	2	6
Relaciones Públicas	4	9
Suministros	16	15
Otros Gastos	761	674
Tributos	212	205
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	15	9
Gastos de gestión corriente	0	(10)
Total	1.404	3.002

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Como podemos observar en el cuadro anterior, el importe de todas las partidas se encuentra en línea con las registradas en el ejercicio anterior, salvo el epígrafe “*Servicios Profesionales*” que ha sufrido una importante reducción como consecuencia de que en el pasado ejercicio se devengaron los gastos relacionados con el concurso de acreedores (honorarios de la Administración Concursal, abogados,...).

NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe “*Servicios de Profesionales*” se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus estados financieros anuales y otros trabajos de verificación contable, *valoraciones de expertos independientes y asesoramientos especializados*. En el ejercicio 2015 y 2014, el total de los gastos por auditoría registrados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 40 y 48 miles de euros respectivamente, correspondientes a los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Los auditores del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 han prestado servicios distintos a los de verificación de los presentes estados financieros por importe de 1 y 6 miles de euros respectivamente.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 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	
	2015	2014
Ingresos financieros	109.753,28	153.518,43
Gastos financieros	(5.717,66)	(17.596,74)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(71,50)	(2.698,76)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.017,00)	0,00
Resultado Financiero	102.947,11	133.222,92

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

NOTA 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:

	Miles de Euros	
	2015	2014 (*)
Otros intereses e ingresos financieros	81	40.014
Derivados del convenio de acreedores	109.672	113.505
Total	109.753	153.518

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

A continuación se ofrece un desglose de los ingresos financieros por conceptos:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de Euros	
	2015	2014 (*)
Quita financiera Créditos Ordinarios	2.399	83.947
Quita financiera Créditos Subordinados	0	10.445
Espera financiera Créditos Privilegiados y Masa	0	252
Espera financiera Créditos Ordinarios	400	15.936
Espera financiera Créditos Subordinados	0	2.924
Espera financiera otras deudas	0	916
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19	106.873	0
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	81	8
Ingresos por créditos otorgados partes vinculadas	0	135
Reversión intereses contabilizados durante concurso:	0	38.955
- Entidades Financieras	0	33.798
- Empresas del Grupo	0	1.919
- Partes vinculadas	0	3.238
Total Ingresos Financieros	109.753	153.518

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

En lo que respecta a los “Ingresos Financieros” en el ejercicio 2015, cabe destacar el impacto de acuerdo con la CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”, “...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad” y sigue “Si no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos, dichos instrumentos se valorarán de forma que reflejen el valor razonable del pasivo financiero cancelado”, así pues, para determinar el valor razonable, al no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendidas las acciones de la Compañía en su cotización desde el 29 de septiembre de 2011, se ha utilizado el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, deberá, como indica la citada norma, registrarse como resultado del ejercicio: “La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte del mismo)”. En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor se ha distribuido contablemente entre (i) el “Capital Social” por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la “Prima de emisión” por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, se ha registrado, de acuerdo a la citada norma, como Resultado del ejercicio: “9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)”. Adicionalmente destacar que se ha registrado “Quita” y “Espera” en el ejercicio 2015, consecuencia de que algunos créditos que figuraban como contingentes en las masas concursales se han convertido en ordinarios, y por tanto sujetos a las condiciones aprobadas en el Convenio de Acreedores.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Respecto a los “Ingresos Financieros” en el ejercicio 2014, destacar principalmente los siguientes efectos:

- Efecto de la reversión de los intereses financieros registrados de acuerdo a los contratos vigentes como se explica en la Nota 13, con independencia de que en el proceso concursal no se producía su devengo. Esto ha supuesto, que al no reconocerse los mismos en el convenio se produzca su cancelación en la cuenta de resultados del ejercicio.
- Efecto de las quitas y esperas derivadas del convenio de acreedores de las principales compañías que componen el Grupo, de acuerdo a las condiciones explicadas en la Nota 1.2). En el caso de las esperas, la tasa de actualización de flujos utilizada para calcular el efecto financiero (no se prevé en el convenio pago de intereses explícito) ha sido del 7,48%. La tasa utilizada ha sido validada por un experto independiente contratado a tal efecto.

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:

	Miles de Euros	
	2015	2014 (*)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(158)	(3.166)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(3.799)	(13.826)
Actualización de provisiones	0	(209)
Derivados de la reversión de las espera de los Convenios de Acreedores	(1.761)	(395)
Total	(5.718)	(17.597)

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

La sustancial disminución de los “Gastos financieros” se debe a que en el ejercicio anterior, el Grupo registró 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 Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012, sin embargo a partir de la aprobación el convenio (14 de julio de 2014) ya ha dejado de producirse el citado devengo. Destacar que el gasto financiero registrado con terceros ha aumentado con respecto al del mismo período del ejercicio anterior, debido a un aumento en el importe de la financiación concedida en Costa Rica (véase Nota 7), así como también el registro del efecto financiero de la espera establecida en el convenio, concepto que ha surgido con la aprobación del mismo al no reconocerse intereses explícitos.

El Grupo no ha activado gastos financieros en el ejercicio.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 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.

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, S.A. 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 y pasivos por importe de 1.405 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 procedió en 2013 a realizar una regularización del importe de sus liquidaciones relativas al impuesto sobre sociedades, surgiendo un nuevo pasivo de 7.138 miles de euros que fue incluido en las masas concursales (Véase [Notas 15 y 26.2](#)).

NYSESA GESTIÓN, S.L. solicitó a comienzos del ejercicio 2014 la devolución del Impuesto sobre el Valor Añadido que asciende a 675 miles de euros, correspondiente a los ejercicios abierto 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013. En marzo de 2015, se produjo la firma de unas actas en conformidad, que han supuesto la regularización de 589 miles de euros de los importes originalmente solicitados.

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 2015 y 2014, son los siguientes:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014 (*)	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	0,00	118.981,57	0,00	165.900,22
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	0,00	118.981,57	0,00	165.900,22
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	0,00	283.040,52	0,00	925.244,38
Otros activos corrientes	0,00	283.040,52	0,00	925.244,38
Total Saldos Deudores	0,00	402.022,09	0,00	1.091.144,60
Hacienda Pública acreedora por I.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	0,00	90.049,76	0,00	97.885,47
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	0,00	450.946,70	0,00	250.987,00
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos I.V.A. / I.R.P.F. / I.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Administraciones Públicas acreedoras	0,00	209.386,93	0,00	66.973,78
Organismos SS acreedores	0,00	9.189,10	0,00	14.148,86
H.P. Convenio Ordinario	855.259,82	34.335,29	827.684,33	0,00
H.P. Convenio Subordinado	100.659,43	0,00	93.654,11	0,00
H.P. Convenio Privilegado	0,00	4.658.384,19	37.024,53	4.722.158,69
Organismos SS Convenio Ordinario	11.832,80	1.824,90	12.707,20	0,00
Organismos SS Convenio Subordinado	4.267,52	0,00	3.970,55	0,00
Organismos SS Convenio Privilegiado	5.561,54	11.722,37	25.522,40	14.182,74
Fogasa Convenio Ordinario	994,18	0,00	924,99	0,00
Fogasa Convenio Subordinado	8.934,66	0,00	7.976,84	0,00
Fogasa Convenio Privilegado	5.467,67	8.672,51	7.874,75	2.423,64
Total Saldos Acreedores	992.977,62	5.474.511,75	1.017.339,70	5.168.760,18

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Especial relevancia tiene el acuerdo de la Agencia Tributaria por el que concedió el aplazamiento de pago solicitado por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U a los efectos de acompasar su pago a lo previsto en su convenio de acreedores (pago mensual durante dos años) y, por tanto, figura registrada en el pasivo “corriente” y en el “no corriente”, en función del calendario de pago.

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cabe mencionar que está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dado que previo a la misma, se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. No obstante lo anterior, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la Sociedad.

26.3) Impuesto sobre beneficios reconocido

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado hasta el 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	0,00	0,00
Por operaciones discontinuadas	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

()Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).*

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	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014 (*)
Activos por Impuestos Diferidos	108,94	192.112,87
Pasivos por Impuestos Diferidos	0,00	0,00

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014 (*)
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	206,31
Valoración instrumentos financieros	0,00	191.906,56
Total	108,94	192.112,87

()Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).*

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:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	2015	2014 (*)
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	106.357.413,12	75.207.244,60
(+/-) Ajustes de Consolidación	1.097.065,57	24.435.072,37
(+/-) Ajustes de Consolidación Fiscal Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.	0,00	0,00
(=) Resultado Consolidado Ajustado	107.454.478,68	99.642.316,97
(+) Diferencias permanentes positivas	4.014.182,00	8.191.579,15
(-) Diferencias permanentes negativas	(1.396.778,00)	(16.402.082,93)
(+) Diferencias temporarias positivas	3.542.449,00	9.884.480,83
(-) Diferencias temporarias negativas	0,00	(165.613,16)
Suma de Bases Imponibles	113.614.331,68	101.150.680,86

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015 establece que las empresas podrán compensar las bases imponibles negativas sin límite temporal (hasta 2014 el plazo de compensación era de un máximo de 18 años). Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Las bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2015, ascienden a:

	Miles de euros
Ejercicio 2007	77
Ejercicio 2008	3.317
Ejercicio 2009	7.482
Ejercicio 2010	2.428
Ejercicio 2011	219.126
Ejercicio 2012	16.093
Ejercicio 2013	11.262
Ejercicio 2014	0
Ejercicio 2015	0
Total	259.785

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la dominante legal las siguientes:

Miles de euros	
Ejercicio 2011	214.031
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Total	234.959

(*): Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

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, S.A., dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Año límite para compensar	Euros
Otras		76.415,19
Total		76.415,19

(*): Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

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.

NOTA 27. GANANCIAS POR ACCIÓN

27.1) 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.

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014 (*)
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	106.357.413,12	75.279.957,21
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	954.495.835	162.329.555
Autocartera	0	0
Número medio de acciones ordinarias en circulación	954.495.835	162.329.555
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,11	0,46

(*): Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

De acuerdo con lo comentado en la [Nota 11.4](#) no se tienen en cuentas las acciones propias en poder de una de las sociedades que ha sido excluida del perímetro de consolidación.

27.2) 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 diluidas.

	Euros	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014 (*)
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	106.357.413,12	75.279.957,21
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	954.495.835	162.329.555
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,11	0,46

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

NOTA 28. SALDOS Y TRANSACCIONES 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 este apartado. 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 2015 y 2014 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

28.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Miles de euros	
	31/12/2015	31/12/2014 (*)
EL TAJADERON S.L.	31	31
NYSESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	159	159
NYSESA GOLF, S.L.U.	80	80
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	15.522	15.522
NYSESA PROYECTOS URBANOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	25.250	25.250
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	3	3
NYSESA GLOBAL S.A.	30	30
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACION	203	203
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	708	708
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	83.448	83.448
CONSTRUCTORA INBESOS S,A, EN LIQUIDACIÓN	2.619	2.619
NYSESA COSTA S.L. EN LIQUIDACIÓN	23.116	23.116
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	1.799	1.799
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	12	12
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	112
MULTISADO	2.153	2.153
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	5	5
NYSESA INFANTES	11	11
GEONA PLUS S.L.	2	1
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11	11
HOSPES NYESA S.L.	36	36
GRUPO NYESA 21	662	676
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	37	37
ASTRA, S.A.	624	624
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.COOP	1	1
Total préstamos concedidos	156.635	156.649

()Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).*

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2015 y 2014.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros			
	31/12/2015		31/12/2014 (*)	
	Préstamo	Préstamo pendiente capitalización (**)	Préstamo	Préstamo pendiente capitalización (**)
HORCONA	0	0	0	(1)
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	0	0	0	(1.000)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	0	0	0	(753)
EL TAJADERON S.L.	0	0	0	(306)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	0	0	0	(1.096)
TAUSTE URBANA S.L.	(14)	0	(13)	(767)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(2.696)	0	(2.580)	0
ASESORÉS ENERGETICOS, S.L.	(1)	0	(1)	0
NYSEA INFANTES S.L.	(5)	0	(5)	0
INPA XXI S.L.	0	0	(196)	0
NYSEA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	0	0	0	0
VILLALBA GOLF, S.A.	(30)	0	(28)	0
NYSEA GLOBAL S.A.	0	0	0	0
NYSEA PROYECTOS URBANOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	0	0	(16)	0
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	0	(98)	0	(98)
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	(8)	(10.605)	(11)	(70.701)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	0	(2.256)	0	(2.256)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L. EN LIQUIDACIÓN	0	(358)	0	(358)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	(17)	(53)	(16)	(53)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACIÓN	0	(4.970)	(1)	(4.359)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	(25)	0	(23)	0
AQUALDRE, S.L.	0	(7.500)	0	0
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(821)	0	0	0
INBESOS OCIO S.L.	(0)	0	(0)	0
NALCAR 2002 S.L.	(1)	0	(1)	0
Total préstamos recibidos	(3.619)	(25.840)	(2.891)	(81.749)

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

(**) Estos préstamos se encuentran registrados en la cuenta "Pasivos en situaciones especiales" debido a que su capitalización se contempla en el Convenio de Acreedores aprobado.

28.3) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2015	2014 (*)
Compras	0	0
Gastos por prestación de servicios	0	0
Ingresos por prestación de servicios	348	0
Deterioros	(328)	0
Otros ingresos	207	0
Ingresos financieros	0	5.291
Gastos financieros	(170)	(4.545)
Total	57	746

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Miles de euros Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	116	0	3	51	170
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	0	0	0	328	328
Contratos de gestión o colaboración	0	0	(65)	0	(65)
Otros ingresos	0	0	(207)	(283)	(490)
Gastos e Ingresos	116	0	(269)	97	(57)
Acuerdos de financiación préstamos	0	0	0	821	821
Amortización y cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	0	0	0	19	19
Corto plazo / Corrientes	0	0	0	840	840

Adicionalmente, destacar que los ingresos financieros devengados con partes vinculadas han sido deteriorados.

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito, así como 41 miles de euros por los intereses explícitos devengados por los préstamos recibidos en Costa Rica por partes vinculadas.
- Las *Correcciones por deudas incobrables* por importe de 328 miles de euros, son la baja definitiva de créditos a cobrar con sociedades en su mayoría liquidadas o con serias dificultades de poder atender a estos créditos. Por otro lado, los *Otros ingresos* por 283 miles de euros tienen su origen en la reversión de los deterioros que se habían realizado sobre los citados créditos, así como por la condonación de 207 miles de euros del crédito adeudado a INPA XXI, S.A. (véanse [Notas 3.c\)](#) y [8.2\)](#)).
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 65 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a una sociedad del Grupo excluida del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.
- Los *Acuerdos de financiación* provienen de los créditos obtenidos por una parte vinculada en NYESA COSTA RICA, S.A. de acuerdo a como se ha explicado en las [Notas 7](#) y [12](#).
- La *Amortización y cancelación de créditos* se debe a los importes satisfechos de los créditos concedidos a sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación.

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.

28.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento o garantía de partes vinculadas, según el siguiente detalle:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Miles de euros			
	31/12/2015		31/12/2014 (*)	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento préstamo pendiente capitalización (**)	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento préstamo pendiente capitalización (**)
EL TAJADERON S.L.	0	0	0	7.023
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	57.986	2.032	74.217	31.148
Total afianzamientos y garantías prestadas	57.986	2.032	74.217	38.171
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	0	0	0	(2.547)
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	0	(11.378)	(10.093)
CARLOS BARTIBAS HERRERO	0	0	0	(2.547)
ROBERTO BARTIBAS HERRERO	0	0	0	(2.547)
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	0	(1.200)	(8.246)
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	0	(56.195)	(8.526)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	0	(55.032)	(20.476)
Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	0	(123.806)	(54.982)

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

(**) Estos préstamos se encuentran registrados en la cuenta "Pasivos en situaciones especiales" debido a que su capitalización se contempla en el Convenio de Acreedores aprobado.

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por/a partes vinculadas, lo son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores. Por otro lado, la Sociedad en 25 de mayo de 2015, capitalizó los "Pasivos en situaciones transitorias" originados por las citadas operaciones y que fueron aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014. Los intereses que se registraron entre la fecha del concurso y la firma del convenio, esto es 29 de septiembre de 2014, fueron llevados en el ejercicio anterior como un ingreso financiero para extinguir el pasivo, dado que el convenio no reconoce el devengo de intereses.

NOTA 29. INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

29.1) Retribuciones al órgano de Administración

La totalidad de los integrantes del Consejo de Administración ha renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2015 de la Sociedad y de cualquiera de las sociedades del Grupo, al igual que lo hicieron en los ejercicios 2011, 2012, 2013 y 2014.

Por otro lado, a continuación se detallan los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2015 y 2014, correspondientes a las retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	665.319,16	549.899,03 (*)
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	0,00	0,00
Total	665.319,16	549.899,03



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

() Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 963.735,29 euros (280.000 euros correspondientes al ejercicio 2014) que han sido capitalizados en el ejercicio 2015 en los términos aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014.*

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

29.2) 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^a. Myriam Pérez Bautista

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

AQUALDRE, S.L. (representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
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
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

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

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.LU.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)

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

En fecha de 18 de marzo el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Jesús María Peralta Gracia por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de Dña. Myriam Pérez Bautista como nueva consejera en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto y,



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

posteriormente, fue reelegida en su cargo por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio.

En fecha de 26 de octubre el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Felipe Gómez Arriarán representante de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi en representación de AQUALDRE, S.L. como nuevo consejero, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue designado como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y vocal de la Comisión de Auditoría.

En fecha 11 de noviembre de 2015 la sociedad FANUMCEO, S.L. participada al cincuenta por cien por cada de sus miembros del órgano de administración, D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres, a su vez miembros del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., tomaron el control de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. mediante la adquisición a AQUALDRE, S.L. de todas sus participaciones. Tras esta operación, FANUMCEO, S.L. ha pasado a ostentar (directa e indirectamente) el 18,93% de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, los consejeros D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres son Administradores Solidarios de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., y de sus sociedades dependientes.

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las siguientes:

	Acciones					
	Directa	%	Indirecta	%	Total	%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,57%	90.357.344	9,47%	95.797.311	10,04%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,56%	90.357.344	9,47%	95.715.116	10,03%
Aqualdre, S.L.	203.337.318	21,30%	0	0,00%	203.337.318	21,30%
D ^a . Myriam Pérez Bautista	100	0,00%	0	0,00%	100	0,00%
Total	214.135.157	22,43%	180.714.688	18,93%	394.849.845	41,37%

- (1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

NOTA 30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 332 miles de euros.

El Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 57.986 miles de euros (112.389 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 15.890 miles de euros



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

(21.789 miles de euros en el ejercicio anterior).

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.

NOTA 31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

31.1) Pasivos contingentes

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 FEXTIPLAN, 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 FEXTIPLAN, 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 ha sido resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, en el cierre de junio de 2014, fecha en la que se obtuvo la sentencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), por lo que se le ha aplicado, de acuerdo con lo previsto en el convenio de acreedores, la correspondiente quita 70%, así como a una espera, en función de su calificación.

La negación de ese mismo acuerdo de compensación de créditos ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091.184,93 euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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 25.710.973,56 euros.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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, la contraparte ha tratado de atribuir a Grupo NYESA la consideración de administrador de hecho de AKASVAYU, S.L. Como consecuencia de todo lo anterior, en fecha 6 de junio de 2012, se presentó por parte de Grupo NYESA, demanda incidental en la que se solicitaba la nulidad de todas y cada una de las referencias que la administración concursal de AKASVAYU realiza en su informe relativas al Grupo NYESA y en concreto a la declaración que efectúa respecto de las sociedades actoras como administradora de hecho de AKASVAYU. Dado que tanto las sociedades del Grupo NYESA involucradas en esta reclamación como la reclamante (AKASVAYU, S.L) se encontraban en dicho momento en concurso de acreedores, el tema debía resolverse a través de incidentes concursales en los respectivos 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 de 2013, el primero de ellos dictó Sentencia que estimaba 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. En fecha 31 de octubre de 2014 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación declarando firme la sentencia, puesto que ninguna de las partes formuló protesta ni recurso alguno en contra. En consecuencia, el crédito quedó como contingente sin cuantía hasta que se resolviera la demanda incidental presentada ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona en el concurso de AKASVAYU, S.L.

Por otro lado, el 27 de octubre de 2013, 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.U., sin perjuicio del debate jurídico en la sección de calificación del concurso de AKASVAYU, S.L.U. 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 a formular la correspondiente protesta en tiempo y forma y con posterioridad se presentó el recurso de apelación.

En fecha de 7 de mayo de 2015, la Audiencia Provincial de Barcelona en Sentencia 115/2015 de apelación ha fallado desestimar el recurso presentado por Grupo NYESA contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona de fecha de 27 de octubre de 2013, confirmando sus mismos términos y sin imposición en costas. Con base en la citada Sentencia, la Administración Concursal de la mercantil AKASVAYU, S.L.U. ha solicitado a la Administración Concursal del Grupo NYESA, la modificación de los Textos Definitivos de los informes emitidos en los concursos de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN tratando que se le reconozca lo siguiente:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- Un crédito ordinario a favor de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de AKASVAYU, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

La Administración Concursal del Grupo NYESA ha informado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza que acepta la inclusión del crédito de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, no pudiendo modificar los textos definitivos de las listas de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por haber precluido el plazo para la modificación de los mismos por las sentencias de aprobación sus respectivos convenios, así como tampoco a modificar el inventario de ambas sociedades. El Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza en un auto de fecha de 14 de julio de 2015 y sentencia de 15 de diciembre de 2015, ha venido a ratificar el informe de la Administración Concursal del Grupo NYESA y desestimando la demanda de modificación de los textos definitivos interpuesta por AKASVAYU, S.L.U. Como consecuencia de ello, la administración concursal de AKASVAYU, S.L.U. formuló recurso de apelación a la Audiencia Provincial de Zaragoza que ha sido admitido a trámite en fecha 5 de febrero de 2016 y que fue objeto de oposición. A fecha de formulación de los presentes estados financieros, este procedimiento se encuentra pendiente de que se resuelva el recurso de apelación por parte de la Audiencia Provincial de Zaragoza.

Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección ha procedido finalmente a registrar una provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros. Por otro lado, hay que señalar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

En relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2013, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., PROINFISA, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L., que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.

- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase [Nota 12](#)).
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase [Nota 12](#)).

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros por importe de 863 miles de euros, de los que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad.

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 27 de abril de 2011, y en fallo de este Tribunal de 6 de mayo de 2013, declara haber lugar en parte al



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 (NYSESA 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 ordenó la paralización del procedimiento judicial.

NOTA 32. INFORMACIÓN SOBRE EL 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 los estados financieros consolidados anuales del Grupo del ejercicio 2015 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

NOTA 33. ADQUISICIÓN INVERSA

Tal y como se explica en la [Nota 2.3](#)) 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 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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

se considere a la entidad cotizada (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) que emite las acciones como la “*Sociedad Dominante*”, y la entidad no cotizada (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) como la “*Sociedad Dependiente*”; la *dependiente legal* (NYSESA GESTIÓN, S.L.U.) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades. Esto es lo que se conoce como una “*Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa*”, en la que la *dependiente legal* (NYSESA 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* (NYSESA 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 (CNMV) 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 (NYSESA GESTIÓN, S.L.U. e NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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.
- 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).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Las plusvalías existentes, son netas de impuestos (30% de tipo impositivo por lo general) y de acuerdo con estructura fiscal de cada uno de los subgrupos, teniendo en cuenta en su caso las Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores.

Consecuencia de estos cálculos, se obtuvieron los indicados importes de valoración a 1 de agosto de 2008, siendo el de GRUPO NYESA GESTIÓN de 338,3 millones de euros y el de GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN de 7,2 millones de euros.

Tomando ese valor razonable, se efectuó la estimación del número de participaciones que la sociedad dominante a efectos contables (esto es NYESA GESTIÓN, S.L.U.) tendría que ampliar teóricamente, para entregar a los accionistas que existían en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. antes la ampliación.

	Euros
Valoración del Subgrupo Nyesa Gestión 01/08/2008	338.297.261,00
Valoración del Subgrupo Nyesa Valores Corporación 01/08/2008	7.207.725,00
Total valoración ambos Subgrupos 01/08/2008	345.504.986,00
% accionistas previos ampliación de capital	0,04
Valoración atribuible a los minoritarios	13.475.014,00
Número de participaciones del Capital Social de Nyesa Gestión	19.106.680,00
Valor razonable de cada participación	17,70
Valor nominal de cada participación	1,00
Capital Social a emitir	775.420,20
Prima de Emisión	12.699.593,40
Patrimonio Neto a ampliar	13.475.013,60

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:

	Euros
(=) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/2008	22.968.644,00
(+) Patrimonio Neto Subgrupo N.Valores Corporación a 01/08/2008	(13.567.658,00)
(-) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/2008 imputables a Socios Externos	(2.193.261,00)
(=) Valor razonable Subgrupo Nyesa Valores Corporación a 01/08/2008	7.207.725,00

Es importante destacar, que desde el 1 de enero del 2008 hasta la toma de control (1 de agosto del 2008), el GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN había registrado unas pérdidas consolidadas de aproximadamente 11 millones de euros, que se registraron como “Reservas”, pues se consideran a efectos de consolidación como no pertenecientes al Grupo.

Por otro lado, la Dirección estimó también, el valor de la participación de los accionistas que



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

suscribieron la ampliación de capital (esto es el 96,10%), para compararlo con el valor teórico que tienen que entregar de instrumentos financieros de NYESA GESTIÓN, S.L.U., obteniendo los siguientes cálculos:

	Euros
Total Coste de la combinación de negocios para los accionistas aportantes	-
Valoración Subgrupo Nyesa Valores Corporación 01/08/2008	7.207.725,00
% de control tras la ampliación de capital	96,10%
Valor razonable atribuido al 96,10%	6.926.617,00
Exceso del coste	(6.926.617,00)

Este exceso de coste en los estados financieros consolidados fue registrado como un Fondo de Comercio, que al cierre del ejercicio 2008 fue deteriorado.

En los estados financieros correspondientes al ejercicio 2008, los activos y pasivos provenientes del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN fueron valorados a su valor razonable, tal y como establece la NIIF 3, registrando contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios” las siguientes plusvalías y minusvalías:

	Euros
Inmovilizado Material	5.815.633,00
Fondo de Comercio	2.129.445,00
Existencias	24.213.274,00
Provisiones Corrientes	(9.189.707,00)
Total neto de plusvalías y minusvalías 01/08/2008	22.968.644,00
Intereses Minoritarios	2.193.261,00
Reservas	20.775.383,00
Patrimonio Neto a ampliar	22.968.644,00

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:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros		
	Capital Social	Prima de Emisión y Reservas	Intereses Minoritarios
Saldo a 1 de enero de 2008 ajustado	19.106.680,00	4.662.057,00	493.440,00
I. Total Ingresos / (Gastos) reconocidos	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios y propietarios	161.196.740,00	(154.164.739,79)	3.080.017,00
Ampliación teórica de capital en Nyesa Gestión, S.L.	775.420,00	12.699.593,00	0,00
Eliminación inversión fondos propios teórica por coste combinación	(775.420,00)	(6.151.196,88)	0,00
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de Sub Nyesa Valores Corporación	0,00	20.775.383,00	0,00
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de Subgrupo Nyesa Valores Corporación	0,00	0,00	2.193.261,00
Reclasificación para ajustar la cifra de Capital al realmente escriturado	161.196.740,00	(161.196.740,00)	0,00
Reclasificación Ganancias Acumuladas Ejerc. Ant a Reservas Subgrupo Nyesa Valores	0,00	(25.448.270,91)	0,00
Resto de Prima de Emisión y Reservas Ejerc. Ant Subgrupo Nyesa Valores Corporación	0,00	5.156.492,00	0,00
Intereses Minoritarios existentes Subgrupo Nyesa Valores Corporación previos a la combinación	0,00	0,00	1.206.864,00
Intereses Minoritarios generados hasta el cierre del ejercicio 2008	0,00	0,00	(320.108,00)
III. Otras variaciones de Patrimonio Neto	0,00	4.462.633,00	(493.440,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	180.303.420,00	(145.040.049,79)	3.080.017,00

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:

	Euros		
	VALOR LIBROS 31/07/2008	ASIGNACIÓN A	VALOR RAZONABLE 1/08/2008
Inmovilizado material	11.427.864,86	5.815.632,60	17.243.497,46
Fondo de Comercio	0,00	2.129.444,70	2.129.444,70
Existencias	119.003.044,48	24.213.274,00	143.216.318,48
Resto de Activo	43.430.082,47	0,00	43.430.082,47
TOTAL ACTIVO	173.860.991,81	32.158.351,30	206.019.343,11
Patrimonio Neto atribuido a tenedores de instrum.	(13.567.658,00)	20.775.383,00	7.207.725,00
Intereses Minoritarios	1.206.864,17	2.193.261,00	3.400.125,17
Provisiones corrientes	1.510.000,00	9.189.707,00	10.699.707,00
Resto de Pasivo	184.711.785,64	0,00	184.711.785,64
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	173.860.991,81	32.158.351,00	206.019.342,81

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:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(808.818,00)	
Activos por impuestos diferidos	(2.114.867,29)	
Existencias	(6.240.739,62)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2009		(6.641.476,80)
Intereses minoritarios		(408.080,82)
Pasivos por impuestos diferidos		(2.114.867,29)
Total registros de la Combinación de Negocios	(9.164.424,91)	(9.164.424,91)

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:

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(960.270,05)	
Activos por impuestos diferidos	(297.120,38)	
Existencias	(30.131,20)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2010		(1.004.424,99)
Intereses minoritarios		14.023,74
Pasivos por impuestos diferidos		(297.120,38)
Total registros de la Combinación de Negocios	(1.287.521,63)	(1.287.521,63)

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	(751.413,00)	
Activos por impuestos diferidos	(1.286.179,00)	
Existencias	(3.535.852,00)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2011		(3.179.448,00)
Intereses minoritarios		(1.107.817,00)
Pasivos por impuestos diferidos		(1.286.179,00)
Total registros de la Combinación de Negocios	(5.573.444,00)	(5.573.444,00)

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:



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros	
	ACTIVO	PASIVO
Inmovilizado Material	(229.969,00)	
Activos por impuestos diferidos	(141.576,09)	
Existencias	(241.951,31)	
Ganancias acumuladas ejercicio 2012		(471.920,31)
Pasivos por impuestos diferidos		(141.576,09)
Total registros de la Combinación de Negocios	(613.496,40)	(613.496,40)

Hay que destacar, que en el ejercicio 2012, y de acuerdo con lo expuesto en la [Nota 2.3](#)), 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	(518.540,34)	
Existencias	(1.728.467,79)	
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores		(1.037.080,67)
Intereses minoritarios		(691.387,12)
Pasivos por impuestos diferidos		(518.540,34)
Total registros de la Combinación de Negocios	(2.247.008,13)	(2.247.008,13)

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	294.892,91	
Activos por impuestos diferidos	713.979,72	
Existencias	2.085.039,49	
Ganancias acumuladas ejercicio 2013		2.379.932,40
Pasivos por impuestos diferidos		713.979,72
Total registros de la Combinación de Negocios	3.093.912,12	3.093.912,12

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.

Por último destacar, de acuerdo a como se comenta en el último párrafo de la Nota 2.3) que en fecha 21 de julio de 2014, los órganos de administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U, suscribieron los correspondientes proyectos de fusión de estas sociedades, si bien su eficacia quedó condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del balance de fusión. El mencionado Balance fue aprobado, el 28 de octubre de 2014 y, en esa misma fecha, fue elevado



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

a público el acuerdo de fusión ante el notario de Zaragoza Luis Ignacio Leach Ros, que fue inscrito en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fecha 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente. En dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

NOTA 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 2012, 2013, 2014 y 2015.

El 3 de octubre de 2014, tras haber superado el procedimiento concursal en el que se encontraban incursas algunas sociedades del Grupo, la Sociedad Dominante solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y, la reanudación en la cotización de las acciones de dicha sociedad. A fecha de formulación de los presentes estados financieros la citada reanudación no se ha producido, sin embargo se espera lo haga en los próximos meses.

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 según la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la cual se modifica la Ley de Sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo, deben informar del periodo medio de pago a sus proveedores. Se han puesto a disposición de los accionistas e inversores los instrumentos de información requeridos.

NOTA 35. RIESGO DE NEGOCIO

35.1) Riesgos específicos de la Sociedad

Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración del incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.

Riesgo derivado de la Situación Patrimonial de NYESA

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 con 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 (TRLSC),



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura. A cierre del ejercicio 2015, el patrimonio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. De acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo: *“Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2 LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).”*

Riesgo de falta 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 la crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características, ha sido ese escenario el que llevó al Grupo a solicitar el concurso voluntario de acreedores.

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 16.086 miles de euros y la Sociedad, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, ha cerrado acuerdos de aplazamiento de pago y capitalización de créditos con acreedores que suponen el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. Todo ello al objeto de minimizar los pagos iniciales durante los dos próximos años y por tanto evitar así tensiones de liquidez.

En este entorno, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, en ejecución de la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014, aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general, que no se adhirieron al calendario de pago propuesto en el Convenio de Acreedores (50% al final del mes 36 y 50% a final del mes 48), para llegar a acuerdos singulares en el calendario de pagos, con el objeto de aliviar las salidas de flujos en el inicio de la salida del concurso de acreedores.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Riesgo de no llevar a cabo el aumento de capital a suscribir por el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited

En el Plan de Negocio se prevé la suscripción de una ampliación de capital por importe de 7 millones de euros por *el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited*, en virtud del acuerdo no vinculante suscrito con la sociedad que prevé, tras un proceso de revisión de 60 días desde el 18 de marzo de 2016, la suscripción hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone al Grupo a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

Riesgo de tipo de cambio

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

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 NYESA. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

Valor razonable de la deuda capitalizada

La Sociedad ha realizado una estimación del valor razonable de la deuda que va a convertirse en capital, utilizando la misma tasa de interés (7,48% anual) con la que se ha calculado y registrado el valor razonable de la deuda que va a ser objeto de espera. A este respecto, la dirección del Grupo ha solicitado opinión a un experto independiente que ha ratificado la razonabilidad de la tasa de actualización aplicada. (Véanse Notas 7, 11 y 25).

Conflictos de interés con partes vinculadas

El artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración desarrolla las situaciones de



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

“Conflictos de interés”. Como regla básica se establece que cualquier consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente.

Específicamente para las transacciones con accionistas significativos, en su artículo 40 el Reglamento establece:

“1. El Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento de cualquier transacción de la Compañía con un accionista significativo.

2. En ningún caso, autorizará la transacción si previamente no ha sido emitido un informe por la Comisión de Auditoría, valorando la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

3. Tratándose de transacciones ordinarias y habituales, bastará la autorización genérica de la línea de operaciones y de sus condiciones de ejecución, informándose posteriormente al Consejo.”

Riesgo de posible materialización de pasivos contingentes

Corresponde al riesgo de que alguno de los escasos litigios en contra de los intereses de NYESA, tras haber sido provisionado el litigio mantenido con la mercantil AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros. No obstante, los Administradores de NYESA no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

Riesgo de no cumplir con el Plan de Negocio

Las necesidades de caja de NYESA para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a un Plan de Negocio desarrollado por la Sociedad y que fue incorporado al Convenio de Acreedores. Las necesidades de caja para determinar la entrada de fondos necesaria se han efectuado considerando una evolución de la cifra de negocios muy conservadora, sin embargo, de no cumplirse el Plan de Negocio, la entrada de fondos necesaria podría no ser suficiente para cubrir los pagos comprometidos en el citado convenio.

Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección

La actividad de Grupo NYESA depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.

Riesgos derivados de las garantías prestadas por la Sociedad

Como consecuencia de múltiples afianzamientos prestados, principalmente ante entidades de crédito, a diversas sociedades filiales del Grupo, algunas de las cuales se encuentran en proceso



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

de liquidación, existe un riesgo de que los citados afianzamientos, que en algunos casos gozan de otras garantías hipotecarias en dichas filiales, sean exigidos. En la mayoría de casos, esos afianzamientos ya han sido incluidos como créditos ordinarios (y no contingentes) y se encuentran contablemente provisionados a la espera del desenlace de cada una de las operaciones, si bien existe el riesgo de que los exigibles pudieran llegar a ser superiores a la mejor estimación realizada por la Sociedad.

Riesgo de concentración de las ventas o de insolvencia de clientes

Una de las sociedades del Grupo concentra un volumen significativo de su cifra de negocios en un único cliente, MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL, S.A. (80% de su facturación), si bien mediante un contrato de alquiler de negocio de obligado cumplimiento hasta el 2030. Por ello, la concentración de riesgos por insolvencia de clientes es elevada, no obstante, se trata de un cliente con una trayectoria y evolución en el mercado muy consolidada. El Grupo, no tiene contratado seguro de cobertura del crédito alguno dada la confianza depositada en el mismo.

Riesgo de consecuencias derivadas de las filiales en proceso de liquidación

A fecha actual 10 sociedades dependientes al 100% y 4 más cuyo porcentaje de participación es inferior a esta cifra (60%, 50%, 48,99% y 41,73%) se hallan en liquidación. A la fecha, no se puede concretar cuáles son las contingencias que pueden derivarse de dichas liquidaciones, ni tampoco en qué fecha está previsto que finalicen dichos procesos.

Riesgo de no disponer de Auditor Interno

La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.

Riesgo por la imposibilidad de obtención de financiación para el desarrollo del Proyecto La Roca de Costa Rica

La Sociedad tiene previsto financiar a través de un préstamo el desarrollo del Proyecto La Roca de Costa Rica, si bien a la fecha de formulación de estos estados financieros, dicha operación no ha sido cerrada.

Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados total o parcialmente, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, éstos afectarían directamente en la inversión realizada en el activo afectado, así como en los ingresos previstos en relación con el mismo. Además, el Grupo podría ser declarado responsable de la reparación de los daños causados por riesgos no asegurados total o parcialmente.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

35.2) Riesgos específicos del sector inmobiliario

Pérdida de valor de los activos inmuebles

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad 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. Por lo tanto, el valor de mercado de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables utilizadas para su cálculo.

Evolución de las variables asociadas a la actividad

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo NYESA.

La situación de crisis económica sufrida desde el año 2007 ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. Si bien es cierto que algunos indicadores parecen apuntar a una tendencia positiva de alguno de esos indicadores, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis dada, principalmente, la ausencia de crédito.

Competencia en el sector inmobiliario

La crisis económica sufrida durante los últimos años ha provocado una proliferación de los procedimientos de ejecución hipotecaria y de las daciones en pago para la cancelación de deuda con promotores inmobiliarios, lo que ha provocado un drástico cambio en el sector inmobiliario en el que han irrumpido con fuerza las entidades financieras.

Todo ello, sin duda, está provocando un exceso de oferta inmobiliaria y una reducción de los precios de la vivienda. La imposibilidad de Grupo NYESA de competir con éxito con este tipo de operadores le ha llevado a adaptar su actividad inmobiliaria, reconduciéndola desde el desarrollo de proyectos propios a los servicios de gestión integral de proyectos de terceros.

Marco Regulatorio

La actividad de Grupo NYESA, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas.

Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que Grupo NYESA pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y, en cuanto a su actividad, podrían afectar a los



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.

35.3) Riesgos ligados a la cotización de las acciones de NYESA

Riesgo de Suspensión de la Cotización y de admisión a cotización de las acciones de NYESA

Tras la comunicación por parte del Consejo de Administración de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, el 29 de septiembre de 2011, la CNMV suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil, sin que a fecha actual dicha suspensión haya sido levantada.

Tras la firmeza de la Sentencia que aprueba judicialmente el Convenio de Acreedores, en fecha 3 de octubre de 2014, se solicitó a la CNMV el levantamiento de la suspensión de negociación de los títulos de NYESA, y en la actualidad se están tramitando los requerimientos de la CNMV al respecto.

Riesgo de Mercado para las acciones

No puede asegurarse que las acciones de NYESA vayan a cotizar a un precio igual o similar al último precio que alcanzaron antes de la suspensión. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de NYESA, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Riesgo de la evolución del precio de las acciones derivado de una venta masiva de las mismas

Las ventas de un número sustancial de acciones de NYESA en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de NYESA.

Riesgo de sociedad de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentran las acciones de NYESA, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de los operadores y por tener una mayor volatilidad tanto a nivel de evolución de la cotización como con respecto al volumen de títulos negociados.

Riesgo de permanencia (lock up)

No existe ningún compromiso de permanencia (lock up) en el capital social de NYESA por parte de los accionistas significativos.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 36. HECHOS POSTERIORES

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

- En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016.
- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 8 semanas desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 6,75%. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocio, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.
- En fecha 3 de marzo, la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. ha suscrito un acuerdo de refinanciación de la totalidad de su deuda bancaria que asciende a un total de 44.832 miles de euros, en virtud del cual el tipo de interés aplicable al periodo de carencia, que se extiende desde el 4 de febrero del 2016 a 4 de abril del 2018, pasa del 2,44% al 1%. El resto de condiciones permanecen inalteradas.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2015



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

En el ejercicio 2015 se continúa con la tendencia iniciada a finales del 2013, en el que se vislumbró un incipiente cambio de ciclo después de más de seis años de crisis global de la economía y más acentuadamente en el sector inmobiliario.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

En relación con el Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que formaba parte del Convenio de Acreedores, y que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual. Destacar que el área inmobiliaria ha pasado de la gestión de suelos y promoción inmobiliaria de activos (realizada por el Grupo a través de las sociedades hoy en liquidación) a la gestión de activos de terceros. Actividad que, tras la reciente superación del proceso concursal, se espera pase a constituir el eje principal del Área de Inmobiliaria en los próximos años.

La firmeza de las sentencias que aprobaban judicialmente los convenios, el 29 de septiembre de 2014, supuso el cese todos los efectos de la declaración del concurso y de la administración concursal, así como el registro de los efectos financieros derivados de las quitas, esperas y capitalización que en el mismo se preveían.

A este respecto, el plan de pagos contenido en los convenios contenía dos alternativas para los acreedores:

a) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

Los créditos que han optado por esta alternativa han ascendido a 123.181 miles de euros.

b) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización. Los créditos que han optado por esta alternativa han ascendido a 151.625 miles de euros.

A este respecto, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que han optado por la capitalización de sus créditos, de acuerdo con la alternativa de pago propuesta en los Convenios de acreedores. Fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

Por otro lado, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. contempla el siguiente Plan de Pagos en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

- Acreedores con privilegio general: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 1 a 24, incluidos.
- Acreedores ordinarios: pago de la totalidad de sus créditos, en pagos mensuales, sin intereses, durante los meses 25 a 46, incluidos.
- Acreedores subordinados: pago de la totalidad de sus créditos en dos pagos mensuales, sin intereses, una vez pagados la totalidad de créditos ordinarios y aquellos privilegiados que se adhieran al presente Convenio.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. preveía la capitalización del crédito que ostenta NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. en la concursada. Dicho acuerdo fue elevado a público el pasado 11 de noviembre de 2014, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Luis Ignacio Leach Ros, con el número 826 de su protocolo.

El resumen del Resultado de Resultados Global del ejercicio 2015 y 2014 es como sigue:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.674	2.829	(155)	-5%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.411	(57.276)	60.687	106%
RESULTADO FINANCIERO	102.947	133.223	(30.276)	-23%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	106.357	75.207	31.150	41%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	106.357	75.207	31.150	41%
Resultado atribuible a los minoritarios	0	(73)	73	100%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	106.357	75.280	31.077	41%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unos beneficios de 3.411 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo período del ejercicio anterior de 57.276 miles de euros. Esta variación (60.687 miles de euros) se debe especialmente a la partida “Otros resultados” registrada en el ejercicio anterior para adecuar el pasivo a las masas concursales, antes de practicar la “Quita” y “Espera” aprobadas en el Convenio de Acreedores.

A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el Resultado de la Explotación para poder observar de forma más precisa las variaciones, y que son las siguientes:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2014 (*)	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.674	100%	2.829	100%	(155)	-5%
Otros ingresos	198	7%	203	7%	(5)	-3%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.872	107%	3.032	107%	(161)	-5%
Aprovisionamientos	0	0%	0	0%	0	0%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	0	0%	0	0%	0	0%
Gastos de personal	(1.420)	-53%	(1.285)	-45%	(135)	-11%
Dotación a la amortización	(107)	-4%	(163)	-6%	56	35%
Otros gastos	(1.404)	-53%	(3.002)	-106%	1.598	53%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(270)	-10%	(286)	-10%	17	6%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.216)	-45%	(924)	-33%	(292)	-32%
Otros resultados	4.956	185%	(54.648)	-1932%	59.604	109%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	539	20%	(60.308)	-2132%	60.847	101%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.411	128%	(57.276)	-2024%	60.687	106%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

El epígrafe “Otros gastos” ha experimentado una importante mejora del 53% debido principalmente a que en el periodo actual han dejado de devengarse honorarios de profesionales relativos a la situación concursal (administración concursal, abogados y procuradores fundamentalmente). En el mismo sentido ha evolucionado el saldo del epígrafe “Otros resultados”, que ha experimentado una variación positiva de 59.604 miles de euros, debido especialmente a los ya comentados efectos de las provisiones registradas para adecuar el pasivo a la masas concursales, antes de practicar la “Quita” y “Espera” aprobadas en el



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Convenio de Acreedores.

Por otro lado, las “Dotaciones a la amortización” han disminuido como consecuencia de haber concluido los períodos de amortización económica de algunos activos, y por el traspaso en el último trimestre del año del Hotel de Zaragoza al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”. Los “Gastos de personal” se han incrementado ligeramente con respecto a los registrados en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido de unos beneficios de 102.947 y 133.223 miles de euros respectivamente. A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	Variación	% variación
Ingresos financieros	109.753	153.518	(43.765)	-29%
Gastos financieros	(5.718)	(17.597)	11.879	68%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(72)	(2.699)	2.626	97%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.017)	0	(1.017)	-100%
RESULTADO FINANCIERO	102.947	133.223	(30.276)	-23%

(*) Datos comparativos de 2014 aplicando la re-expresión de Estados Financieros (Véase Nota 2.4 de la Información Financiera Adjunta).

La diferencia producida entre ambos períodos, se corresponde fundamentalmente a como se explica a continuación:

Ingresos Financieros:

- Por un lado, en 2015 se ha producido el registro de la ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio) por importe de 124.363.423,21 euros. A este respecto, y de acuerdo a la Interpretación número 19 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), se ha determinado como valor razonable, por no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendida la cotización de la acción desde el 29 de septiembre de 2011, el valor razonable del pasivo financiero a cancelar mediante la capitalización. A estos efectos, se ha considerado como valor del pasivo el resultante de aplicar sobre el mismo los efectos previstos en el Convenio para la alternativa de pago, esto es, quita y espera. En consecuencia, sobre el pasivo financiero se aplica una quita del 70% y, sobre el resultado obtenido, se aplica la tasa de actualización del 7,48%, de acuerdo con el calendario de pago que le corresponda en función de su clasificación.

En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor será contablemente distribuido entre (i) el “Capital Social” por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la “Prima de emisión” por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, deberá como indica la citada norma registrarse como “Resultado del ejercicio”:

“9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (...)”.

- Por otro lado, en el ejercicio 2014 se registraron además de la reversión de los intereses contabilizados durante el concurso por importe de 38.955 miles de euros, los efectos de la “Quita” y “Espera” derivados del Concurso de Acreedores por importe de 114.421 miles de euros, siendo los registrados por en el ejercicio 2015 de 0 y 2.799 miles de euros respectivamente.

Gastos Financieros:

- El importe acumulado de los financieros con entidades de créditos y terceros así como también con empresas del grupo y asociadas, ascendieron a 16.992 miles de euros en el ejercicio 2014 frente a 3.957 miles de euros que registrados en 2015. Esta diferencia corresponde, a que en el ejercicio anterior se devengaron intereses de acuerdo a las condiciones de los contratos hasta la fecha de aprobación del convenio, esto es, 14 de julio de 2014.
- En sentido contrario ha evolucionado los gastos financieros derivados de la reversión de las esperas de los convenios de acreedores, registrándose en 2015 un importe de 1.761 miles de euros versus 395 miles de euros del ejercicio anterior.

En lo que respecta a la reducción de la deuda con entidades de crédito, se sigue negociando la dación en pago los activos no estratégicos que constituyen sus garantías.

El endeudamiento financiero neto de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre del ejercicio 2015 se sitúa en 149 millones de euros frente a los 264 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante del ejercicio 2015 se haya situado en unos beneficios de 106.357 miles de euros.

2. Evolución previsible de los negocios

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario. Durante el procedimiento concursal, el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y su equipo de Dirección adoptó las medidas necesarias para adaptar el negocio, recursos y organización del Grupo al objeto de afrontar con mayores garantías la coyuntura económica actual.

En este entorno, durante el ejercicio 2014 se presentó un Plan de Viabilidad del Grupo, que



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

forma parte integrante del Convenio de Acreedores aprobado judicialmente, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

Cabe destacar que, como consecuencia de todas las medidas adoptadas, de los efectos derivados de los convenios de acreedores y de la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas por la Junta General de Accionistas de 28 de octubre el Grupo resultante es un grupo empresarial más sólido y saneado. A este respecto, en fecha 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó (i) aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, (ii) aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, y (iii) aumentar el capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. lo que supuso el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Dichos acuerdos fueron elevados a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

Esa situación del mercado, en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras, ha llevado al Grupo a reciclarse y, aprovechando su dilatada experiencia en el sector, convertir su Área Inmobiliaria en un gestora de suelos y promociones propiedad de terceros. En ese entorno, en la actualidad, se están comercializando más de 430 unidades y se está en conversaciones con entidades financieras y fondos de inversión para cerrar nuevos acuerdos, esperando durante el presente ejercicio y los siguientes, aumentar holgadamente el número de unidades en gestión y comercialización.

Por otro lado, y con la materialización de la adquisición en 2015 por parte del Grupo de la totalidad del proyecto inmobiliario, hotelero y residencial, La Roca de Costa Rica, se espera una gestión del proyecto más eficiente y la consecución de socios inversores o financiadores que permitan el inicio de la ejecución del proyecto.

Por último, cabe destacar que el mencionado Plan de Viabilidad preveía como hito imprescindible el levantamiento de la actual suspensión de la cotización de las acciones. Por ello, en fecha 3 de octubre de 2014, tras la firmeza de la sentencia que aprobaba los Convenios de Acreedores se presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, al haberse superado el procedimiento concursal y haber cesado todos los efectos de su declaración que motivaron la suspensión en el ejercicio 2011. No obstante, la



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CNMV exigió para el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, la existencia de una alternativa a los ingresos provenientes de GEM previstos para los primeros dos años en el plan de negocio (aproximadamente 5 millones de euros). En consecuencia, se inició un proceso de búsqueda de inversores y a la suscripción de una carta de intenciones con HELMIX CAPITAL, S.L. que preveía la inversión de un importe total de 5 millones de euros, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.2

No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la CNMV, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4, el aumento de valor razonable frustró la operación de ampliación de capital de HELMIX CAPITAL, S.L. y, por tanto, provocó la necesidad de iniciar de nuevo la búsqueda de inversores, que ha culminado en la suscripción de un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited.

La Dirección del grupo espera que, tras el proceso de análisis en curso por parte del fondo, se ejecute el acuerdo y se levante la actual suspensión de la cotización de las acciones lo que permitirá a la Sociedad y su grupo desarrollar su Plan de Negocio.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, tras la superación del proceso concursal, la viabilidad futura del Grupo está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración del incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de alguna sociedad del Grupo, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en liquidación de la Sociedad.

Por último, debe tenerse en cuenta que la actividad del Grupo, está sujeta, además de las normas generales a la legislación específica de su sector y actividad. Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que el Grupo pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y en cuanto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.

4. Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

5. Acciones propias

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de diciembre de 2015.

6. 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 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016.
- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 8 semanas desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un “Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos” (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 6,75%. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocio, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.
- En fecha 3 de marzo, la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. ha suscrito un acuerdo de refinanciación de la totalidad de su deuda bancaria que asciende a un total de 44.832 miles de euros, en virtud del cual el tipo de interés aplicable al periodo de carencia, que se extiende desde el 4 de febrero del 2016 a 4 de abril del 2018, pasa del 2,44% al 1%. El resto de condiciones permanecen inalteradas.

7. 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



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

del ejercicio.

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

	Número de personas					
	Mujeres	2015 Hombres	Total	Mujeres	2014 Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,00	2,00	3,00	1,00	2,00	3,00
Técnicos	2,00	2,00	4,00	12,00	4,00	16,00
Auxiliares	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Total	5,00	6,00	11,00	15,00	8,00	23,00

Como consecuencia de la tendencia negativa que está sufriendo el sector hotelero en Zaragoza en los últimos años, tanto desde el punto de vista de la ocupación como de los precios medios de pernoctación, una de las sociedades del Grupo suscribió a comienzos de septiembre un acuerdo con la cadena hotelera GIT Hoteles, un contrato de alquiler de renta variable para la explotación del Hotel NEXH. En virtud del mismo, a partir del pasado 1 de octubre de 2015, el hotel NEXH Zaragoza es operado por GIT Hoteles mediante un contrato de arrendamiento mixto, es decir un importe mínimo fijo mensual y un variable pagadero anualmente en función de la facturación.

Por otro lado, y derivado de las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento para la explotación del hotel NEXH, los trabajadores que formaban parte de la plantilla del hotel han sido subrogados, previa aceptación por su parte, por el nuevo explotador hotelero. En caso contrario se ha procedido a la extinción de los contratos laborales mantenidos con ellos, por la no continuación de la actividad de explotación del hotel lo que ha supuesto el registro de unas indemnizaciones de 32 miles de euros. Por tanto, el número de trabajadores que forman parte del Grupo tras la vigencia del contrato ha quedado reducido a 11.

8. 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, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

EJERCICIO ACTUAL	
2015	
Días	
Periodo medio de pago a proveedores	36
Ratio de operaciones pagadas	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	258

Importe (Euros)	
Total Pagos realizados	887.476,56
Total Pagos pendientes	83.096,41

() El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.*

10. 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, S.A. del ejercicio 2015.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. del ejercicio 2015, queda publicado en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesavalorescorporacion.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES **Formulación de Estados Financiero Consolidados**

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 31 de marzo de 2016, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 129.

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D^a. Myriam Pérez Bautista
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.

(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)

Consejero