



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su reunión celebrada el 28 de abril de 2017, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido reformuladas y 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 Echevoyen Morer

Consejero

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 2016
junto con el Informe de Auditoría
Independiente de Cuentas Anuales

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2016 junto con el Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015
Estado de cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015
Memoria del ejercicio 2016

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

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 2016, 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 2016, 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, 2 y 20 de la memoria adjunta, en las que se destaca cómo la profunda crisis económica acaecida en España y el elevado endeudamiento del Grupo ocasionaron en el pasado la declaración de concurso de la Sociedad matriz y algunas de sus sociedades participadas. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera presenta patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, la Sociedad presenta un patrimonio negativo de 19.111 miles de euros encontrándose en causa de disolución y estando obligada a reducir su capital, un fondo de maniobra negativo de 59.755 miles de euros y deudas por importe de 19.137 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio que permita la viabilidad del Grupo. Dicho plan se basa principalmente, junto a las operaciones corrientes y la venta de activos inmobiliarios, en la desinversión en 2018 del proyecto Finca La Playa de Costa Rica perteneciente a la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A. No se prevé en dicho plan aumentar el nivel de endeudamiento. Adicionalmente, el 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración aprobó por delegación de la junta general una operación de capitalización de créditos por importe de 7.500 miles de euros que ha supuesto un efecto positivo en los resultados de la compañía por importe de 17.609 miles por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores que no han manifestado su intención de capitalizar. Todas estas operaciones, realizadas con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 y antes de la fecha de reformulación, han supuesto un impacto positivo en el patrimonio neto de la Sociedad por importe de 25.109 miles de euros. Con fecha 27 de abril de 2017, se ha firmado un acuerdo con un nuevo inversor extranjero en los términos y condiciones explicados en las cuentas anuales y que, en opinión de los administradores de la Sociedad supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales, el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial, la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del plan de negocio de la Sociedad y la potenciación del área internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente. Los administradores de la sociedad consideran que estas operaciones, permitirán a la Sociedad la vuelta a la cotización y el acceso a financiación a través del contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited. Los hechos

descritos en este párrafo muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar 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 4.b y 4.c de la memoria adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de **Nyesa 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 2016, 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 las Notas 2.d, 16 y 20 de la memoria en las que se explica que la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a **Nyesa Valores Corporación, S.A.** está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago que estiman será alcanzado una vez firmado el contrato de inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. En el mes de enero de 2017 la Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible llegar a un acuerdo que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el plan de negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención en lo señalado en la nota 20, en la que se menciona que los administradores de la Sociedad dominante han reformulado las cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2016 con fecha 28 de abril de 2017, que sustituyen a los formulados con fecha 31 de marzo de 2017. El motivo de la reformulación es el acuerdo alcanzado con el inversor extranjero el 27 de abril de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de **Nyasa 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 2016. 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-Auditadora de Cuentas

28 de abril de 2017



BDO AUDITORES, S.L.P.

Año 2017 Nº 08/17/00882
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE		71.411.020,26	36.088.597,67
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	Nota 6	3.637.000,00	3.647.000,00
Inmovilizado en curso y anticipos		3.637.000,00	3.647.000,00
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	804.000,07	2.149.000,07
Terrenos		8.057,18	1.044.803,06
Construcciones		795.942,89	1.104.197,01
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		66.944.987,59	30.255.138,40
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	30.151.372,86	30.151.372,86
Créditos a empresas	Nota 9.2	36.793.614,73	103.765,54
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.2	25.032,60	37.459,20
Otros activos financieros		25.032,60	37.459,20
ACTIVO CORRIENTE		148.447,77	37.101.994,48
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Existencias	Nota 4.d	14.655,33	8.116,07
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		62.042,54	411.746,45
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	889,49	-
Cientes empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2	28.923,25	11.416,00
Deudores varios	Nota 9.2	-	-
Activos por impuesto corriente	Nota 16	14.844,21	117.555,16
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	17.385,59	282.775,29
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.2	66.279,82	36.568.249,26
Créditos a empresas		66.279,82	36.568.249,26
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.714,58	1.714,58
Instrumentos de patrimonio		1.350,09	1.350,09
Créditos a empresas		-	-
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1	3.755,50	112.168,12
Tesorería		3.755,50	112.168,12
TOTAL ACTIVO		71.559.468,03	73.190.592,15

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta 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 23 Notas



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
PATRIMONIO NETO		(19.110.993,70)	(37.477.189,57)
Fondos propios	Nota 15	(19.110.993,70)	(37.477.189,57)
Capital	Nota 15.1	14.317.437,52	14.317.437,52
Capital escriturado		14.317.437,52	14.317.437,52
Prima de emisión	Nota 15.2	12.833.498,29	12.833.498,29
Reservas	Nota 15.3	(64.628.125,38)	(169.763.787,46)
Legal y estatutarias		-	-
Otras Reservas		(64.628.125,38)	(169.763.787,46)
Resultados de ejercicios anteriores	Nota 15.4	-	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	-
Resultado del ejercicio	Nota 3	18.366.195,87	105.135.662,08
PASIVO NO CORRIENTE		30.766.975,64	24.088.136,02
Provisiones a largo plazo	Nota 18	9.004.149,04	8.337.488,25
Otras provisiones		9.004.149,04	8.337.488,25
Deudas a largo plazo		21.685.875,37	15.480.733,95
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	16.779.689,42	11.166.351,90
Administraciones publicas	Nota 16	1.262.645,18	724.146,63
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	3.643.540,77	3.590.235,42
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10.1 y 21	76.951,23	269.913,82
PASIVO CORRIENTE		59.903.486,09	86.579.645,70
Provisiones a corto plazo	Nota 18	11.122.647,78	11.297.138,79
Deudas a corto plazo	Nota 10.1	43.979.881,99	69.206.799,52
Deudas con entidades de crédito		15.582.957,41	40.832.143,50
Otros pasivos financieros		28.396.924,58	28.374.656,02
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Nota 10.2	19.572,43	7.932,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.781.383,89	6.067.775,27
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	Nota 10.1	-	-
Acreedores varios	Nota 10.1	178.852,84	626.219,43
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1	166.800,00	77.039,34
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	4.435.731,05	5.234.516,50
Anticipos de clientes		-	130.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		71.559.468,03	73.190.592,15

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta 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 23 Notas



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 y 2015
 (Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2016	2015
Otros ingresos de explotación		132.697,09	498.307,99
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		132.697,09	498.307,99
Gastos de personal		(715.183,73)	(930.523,93)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 17.a	(656.815,69)	(867.592,65)
Cargas sociales	Nota 17.a	(58.368,04)	(62.931,28)
Otros gastos de explotación		10.858,06	(265.850,46)
Servicios exteriores		63.685,66	(202.743,93)
Tributos		(52.827,60)	(63.106,53)
Pérdidas por deterioros operaciones comerciales	Nota 9.3.e	-	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	-	-
Excesos de provisiones	Notas 17.b y 18	116.938,17	2.480.657,00
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 7	120.000,00	(1.623.156,24)
Resultados por enajenaciones y otras		120.000,00	(1.623.156,24)
Otros resultados	Notas 17.b y 18	205.288,49	(3.475.658,45)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(129.401,92)	(3.316.224,09)
Ingresos financieros	Nota 17.d	19.686.484,23	110.052.191,37
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		259.227,72	297.029,67
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		2.457,68	76.061,82
Derivados del convenio de acreedores		19.424.798,82	109.679.099,88
Gastos financieros	Nota 17.d	(1.770.262,03)	(1.755.891,98)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(59.225,49)	(95.867,70)
Derivados del convenio de acreedores		(1.711.036,54)	(1.660.024,28)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9.3.e	579.375,59	155.586,78
Deterioros y pérdidas		615.119,22	457.882,31
Reversión de deterioros		(35.743,63)	(302.295,53)
RESULTADO FINANCIERO		18.495.597,79	108.451.886,17
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.366.195,87	105.135.662,08
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		18.366.195,87	105.135.662,08
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	18.366.195,87	105.135.662,08

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
(Expresados en euros)

	2016	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	18.366.195,87	105.135.662,08
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	18.366.195,87	105.135.662,08

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta 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 23 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	2.434.943,32	-	(181.102.037,78)	(76.685.046,16)	82.715.392,97	(172.636.747,65)
Ajuste por errores 2014	-	-	-	-	5.307.903,51	5.307.903,51
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	105.135.662,08	105.135.662,08
Operaciones con socios o propietarios	11.882.494,20	12.833.498,29	-	-	-	24.715.992,49
Aumentos de capital	11.882.494,20	12.833.498,29	-	-	-	24.715.992,49
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.338.250,32	76.685.046,16	(88.023.296,48)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	11.338.250,32	76.685.046,16	(88.023.296,48)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	14.317.437,52	12.833.498,29	(169.763.787,46)	-	105.135.662,08	(37.477.189,57)
Ajuste por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.366.195,87	18.366.195,87
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	105.135.662,08	-	(105.135.662,08)	-
Distribución de resultados del ejercicios anteriores	-	-	105.135.662,08	-	(105.135.662,08)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(64.628.125,38)	-	18.366.195,87	(19.110.993,70)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta 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 23 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(814.003,52)	(279.365,45)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		18.366.195,87	105.135.662,08
Ajustes al resultado		(18.378.160,37)	(102.257.539,52)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6, y 7	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 17.c	(579.375,59)	(155.586,78)
Variación de provisiones	Nota 18.1	(116.938,17)	(477.192,42)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	(120.000,00)	1.623.156,24
Ingresos financieros	Nota 17.d	(19.686.484,23)	(110.052.191,37)
Gastos financieros	Nota 17.d	1.770.262,03	1.755.891,98
Otros ingresos y gastos	Nota 17.d	354.375,59	5.048.382,83
Cambios en el capital corriente		(800.800,13)	(3.157.488,01)
Existencias		(6.539,26)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		349.703,91	695.962,87
Otros activos corrientes		12.426,60	(588.838,72)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.156.391,38)	(3.264.612,16)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.238,89)	-
Pagos de intereses		(1.238,89)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		400.000,00	497.452,37
Pagos por inversiones		-	(8.220,00)
Otros activos financieros		-	(8.220,00)
Cobros por desinversiones		400.000,00	505.672,37
Inmovilizado material		-	6.000,00
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	175.000,00	497.172,37
Empresas del grupo y asociadas		-	2.500,00
Otros activos financieros		225.000,00	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		305.590,90	(582.909,42)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión:		305.590,90	-
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		144.413,83	-
Otras deudas		161.177,07	-
b) Devolución y amortización de:		-	(582.909,42)
Deudas con entidades de crédito		-	(582.909,42)
Otras		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(108.412,62)	(364.822,50)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 9.1	112.168,12	476.990,62
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9.1	3.755,50	112.168,12

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2016

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 2016 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 con las mismas (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. La escritura de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. fue inscrita en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fechas 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente.

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 2016, se indicará para simplificar "ejercicio 2016".

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 2016 presentan un volumen total de activos de 125.721.226,7 euros (116.619.626 euros en 2015) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 33.547.822,86 euros (negativo de 59.171.097 euros en 2015). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las ganancias consolidadas ascienden respectivamente a 2.354.964,02 euros (2.673.724 euros en 2015) y 23.347.961,35 euros (106.357.413 euros en 2015).

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

d) Acciones Cotizadas

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. No obstante, 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores (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.

En fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la reformulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U.

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 de 2012, 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 del Grupo.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 de 2014, para la presentación de propuestas de convenio. En fecha 25 de febrero de 2014 se 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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.

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.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, que 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 de 2015, 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. 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado en la primera Junta General que se celebró transcurridos 18 meses desde la firmeza de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871.562,29 euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500.000 de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

Por último, cabe destacar que 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 procedía 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 2016 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 y las del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016, el patrimonio neto de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, de acuerdo a como establece la jurisprudencia de 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. 260.1.4º 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 fase de liquidación (art. 145.3 LC), y que, en caso de aprobación del 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. 142.2 LC)”* no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante lo anterior, en fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La citada ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017.

Esta ampliación de capital trae causa en la capitalización de los créditos concursales de aquéllos acreedores que optaron en la alternativa prevista en el Convenio de Acreedores de capitalizar su crédito en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio de Acreedores. A este respecto, cabe destacar que del total de créditos susceptibles de capitalización, según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. ha optado por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto en los presentes estados financieros un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 17.609 miles de euros.

Todas estas operaciones, realizadas con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 y antes de la fecha de reformulación, han supuesto un impacto positivo en el patrimonio neto de la Sociedad por importe de 25.109 miles de euros.

Por otro lado, el pasado 28 de marzo de 2017, la sociedad filial Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. ha formalizado mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo la venta a Grupo Hotusa del Hotel Macarena, junto con su mobiliario y equipamiento. Esta operación ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo.

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, la paralización que experimentó 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, el patrimonio neto es negativo en 19.111 miles de euros frente a los 37.477 miles de euros negativos del ejercicio anterior, encontrándose en causa de disolución y estado obligada a reducir su capital (nota 15.5), su fondo de maniobra resulta negativo en 59.755 miles de euros frente a los 49.478 miles de euros negativos del ejercicio pasado. No obstante, la situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2016 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015. Así, la deuda vencida y exigible de la Sociedad ha disminuido en 26.247 miles de euros, pasando de 45.384 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 a 19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A este respecto, interesa destacar la situación de las principales partidas que componen los 19.137 miles de euros de deuda vencidos y exigibles a 31 de diciembre de 2016:

- 15.576 miles de euros son deudas con entidades financieras calificadas en el concurso como créditos con privilegio especial y, en consecuencia, una vez desaparezca la garantía (por venta o ejecución) sobre el crédito que, en su caso, quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, en ningún caso se prevé la salida de flujos por estas deudas hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.
- 3.561 miles de euros se corresponden con deudas con la AEAT. A este respecto, cabe destacar que en enero de 2017 se ha realizado un pago a la AEAT por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad.

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, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa. En consecuencia, resulta necesario la negociación de acuerdos singulares con estas deudas a los efectos de acompasar su pago con el Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo. La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago de la misma que estiman será alcanzado una vez firmado del contrato de inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. La Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible llegar a un acuerdo con la AEAT que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Convenio de Acreedores con el Plan de Negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa.

Por otro lado, a fecha de reformulación de los presentes Estados Financieros, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa, existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 224 miles de euros que se esperan satisfacer tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones.

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 en diferentes mercados emergentes, para reducir el riesgo del mercado español.
- g. Operaciones de venta de activos inmobiliarios por venta 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. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento.
- i. La suscripción de un contrato de inversión con la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso Nai Becar y los actuales accionistas de referencia de la Sociedad, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que supone incorporar a esta Área la participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en la ciudad rusa de Moscú. Como consecuencia de dicho acuerdo, se prevé la participación mayoritaria de la Sociedad, en más del 98%, en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú, en los que se pretende desarrollar un complejo de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. Todo ello condicionado al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad. (Nota 20)

- j. La suscripción, condicionado a la ejecución del mencionado contrato de inversión, de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de una línea de capital para cubrir, hasta 3.500 miles de euros, los eventuales déficits que puedan derivarse de las disposiciones de la línea de capital suscrita con GEM (contrato que se explica en la Nota 16.1) previstas en el Plan de Negocio de la Sociedad.

Tal y como se cita anteriormente y en la Nota 20 de Hechos posteriores, previo a la fecha de formulación de cuentas anuales se ha realizado una operación de capitalización por importe de 7.500 miles de euros. Adicionalmente esto ha implicado un efecto positivo en los resultados de la compañía de 17.609 miles de euros por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores que no han manifestado su intención de capitalizar. El efecto en el patrimonio neto de la Sociedad sería el siguiente:

	31/12/2016	Capitalización	Quita y espera acreedores	Importes tras operaciones descritas
Patrimonio Neto	(19.110.993,70)	7.500.000,00	17.609.029,96	5.998.036,26

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. 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. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar 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.

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 2016 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

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 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, ratificadas 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. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
6. La determinación de las provisiones para posibles contingencias (Véase Notas 4.j) y 18).



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

7. 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.
8. 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 conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión.
9. 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 al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un experto independiente.
10. Estimación del valor razonable de los pasivos capitalizados en aplicación de la CINIIF 19 tal como se comenta en la Nota 15.1.
11. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.d.

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 reformulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión, y futuros, si la revisión les afecta.

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2016	2015
Base de reparto:		
Ganancia generada en el ejercicio	18.336.195,87	105.135.662,08
	18.336.195,87	105.135.662,08
Aplicación a:		
Otras reservas	18.336.195,87	105.135.662,08
	18.336.195,87	105.135.662,08

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra las reservas negativas procedentes 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 Anuales para el ejercicio 2016, 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 dio de baja un importante volumen de inversión, que se encontraban totalmente amortizados o deteriorados.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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
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
Otro inmovilizado material	10%	10



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

Durante el 2015 se procedió 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 los inmuebles (suelo y vuelo) que no son empleados para uso propio sino que se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

d) Existencias

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

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

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

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

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2016, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 segregarse 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

Inicialmente se valoran por su 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 se ha deteriorado se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

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

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

En el ejercicio 2014, como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad deterioró la totalidad de las participaciones en sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo deterioraron la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo en situación concursal.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha dado de baja la totalidad de las participaciones en Sociedades del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Reclasificación de activos financieros

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

Baja de activos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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) 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.

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 2016, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a la incertidumbre en relación con su recuperabilidad.

h) Ingresos y gastos

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

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

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

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

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

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

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo del ejercicio 2016 y 2015 son los siguientes:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Aplicaciones informáticas	70.791,01	-	-	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	-	-	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	-	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Aplicaciones informáticas	365.715,12	-	(294.924,11)	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(333.898,90)	-	265.946,78	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	-	28.977,33	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-	-

No se han producido movimientos durante el ejercicio. Las bajas del ejercicio 2015 lo fueron por regularización de activos totalmente amortizados.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2016 y 2015 ascienden a 71 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2016 es el siguiente:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	458.402,05	-	-	458.402,05
Equipos informáticos	43.542,54	-	-	43.542,54
Elementos de transporte	142.769,91	-	-	142.769,91
Otro inmovilizado material	25.173,03	-	-	25.173,03
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	-	-	4.200.422,87
	4.870.310,40	-	-	4.870.310,40
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(340.875,59)	-	-	(340.875,59)
Equipos informáticos	(43.542,54)	-	-	(43.542,54)
Elementos de transporte	(142.769,91)	-	-	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(8.252,88)	-	-	(8.252,88)
	(535.440,92)	-	-	(535.440,92)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(117.526,46)	-	-	(117.526,46)
Equipos informáticos	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	-	-	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(553.422,87)	(10.000,00)	-	(563.422,87)
	(687.869,48)	(10.000,00)	-	(697.869,48)
Inmovilizado Material, Neto	3.647.000,00	(10.000,00)	-	3.637.000,00



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

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

En el ejercicio 2016 se ha registrado un deterioro sobre uno de los bienes de la Sociedad (solar situado en la provincia de Barcelona) por importe de 10 miles de euros. Durante el ejercicio 2015 se registró un deterioro por 268 miles de euros sobre este mismo solar en base a la estimación realizada con la mejor información disponible a la fecha.

Las bajas registradas durante el ejercicio 2015 se debieron, principalmente, a la regularización de los inventarios de activos de la Sociedad.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2016 y 2015 ascienden a 670 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2016 es el siguiente:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Terrenos	1.044.803,06	-	(1.036.745,88)	8.057,18
Construcciones	3.090.634,14	-	(2.023.152,97)	1.067.481,17
	4.135.437,20	-	(3.059.898,85)	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(617.328,35)	-	474.968,19	(142.360,16)
	(617.328,35)	-	474.968,19	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(1.369.108,78)	(45.000,00)	1.284.930,66	(129.178,12)
	(1.369.108,78)	(45.000,00)	1.284.930,66	(129.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	2.149.000,07	(45.000,00)	(1.300.000,00)	804.000,07

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

	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	-	(90.363,94)	1.044.803,06
Construcciones	4.438.383,59	-	(1.347.749,45)	3.090.634,14
	5.573.550,59	-	(1.438.113,39)	4.135.437,20
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(850.558,28)	-	233.229,93	(617.328,35)
	(850.558,28)	-	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

La baja registrada en el ejercicio 2016 trae causa en la venta del edificio de oficinas propiedad de la Sociedad sito en la calle Consejo de Ciento número 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más los impuestos correspondientes (mismo importe que su valor neto contable). El inmueble formaba parte de la garantía, junto con acciones y participaciones de dos sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y otra ya disuelta, de un préstamo sindicado que se formalizó en el año 2006 por importe de 30 millones de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros (Nota 17 d).

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o en el momento en que notifiquen a la Sociedad que renuncian a dicha garantía, lo que a 31 de diciembre de 2016 habría supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,8 millones de euros.

En el ejercicio 2015 se produjo la baja de unos inmuebles sitos en la calle San Fructuoso de Barcelona, cuya subasta judicial se celebró el 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.

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:	2016	2015
Ingresos por alquileres	79.623,94	102.358,94
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(61.976,53)	(36.537,96)
Resultado neto	17.647,41	65.820,98

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 2016 ni 2015 existen elementos totalmente amortizados.

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 de diciembre de 2016 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. Cabe destacar que en el caso del activo de Consejo de Ciento se utilizó en 2015 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 1.300 miles 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 21 de julio de 2016 se formalizó la venta de este activo por un precio de venta de 1.300 miles de euros.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2016 y 2015:

	2016	2015
Menos de 1 año	21.024,00	21.654,00
Entre 2 y 5 años	-	-
Total	21.024,00	21.654,00

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2016 y 2015:

	2016	2015
Menos de 1 año	41.061,60	102.673,34
Entre 2 y 5 años	164.246,40	251.217,20
Total	205.308,00	353.890,54

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 para los ejercicios 2016 y 2015, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, son los siguientes:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	36.818.647,33	141.224,74	36.818.647,33	141.224,74
Total	36.818.647,33	141.224,74	36.818.647,33	141.224,74

El detalle de activos financieros a corto plazo para los ejercicios 2016 y 2015, 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	3.755,50	112.168,12	3.755,50	112.168,12
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1)	3.755,50	112.168,12	3.755,50	112.168,12
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	97.807,14	36.581.379,84	67.994,40	36.581.379,84
Total	101.562,64	36.693.547,96	71.699,40	36.693.547,96



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El movimiento de los activos financieros tanto a largo como a corto plazo durante el ejercicio 2016, a excepción del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2015	Contratación o generación	Cancelación	Trasposos	Saldo a 31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar largo plazo (Nota 9.2)	141.224,74	-	-	36.677.422,59	36.818.647,33
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo (Nota 9.2)	36.581.379,84	193.849,89	-	(36.677.422,59)	97.807,14
Total	36.722.604,58	193.849,89	-	-	36.916.454,47

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 2016 y 2015 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2015
Cuentas corrientes	3.755,50	112.168,12
Total	3.755,50	112.168,12

9.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 20)	-	28.923,25	-	11.416,00
Clientes terceros	-	889,49	-	-
Total créditos por operaciones comerciales	-	29.812,74	-	11.416,00
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 21)	36.793.614,73	66.279,82	103.765,54	36.568.249,26
Instrumentos de patrimonio	-	1.350,00	-	1.350,09
A terceros				
Fianzas y depósitos	25.032,60	364,49	37.459,20	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	36.818.647,33	67.994,31	141.224,74	36.569.963,84
Total	36.818.647,33	97.807,05	141.224,74	36.581.379,84



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 10.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del Grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 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 2014.

9.3) Otra información relativa a activos financieros

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

Se deterioran 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.

Los créditos se dan definitivamente de baja cuando tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

El movimiento de estos deterioros durante el ejercicio 2016 se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2015	Deterioro	Reversión	Aplicación	Cancelación	31/12/2016
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
A empresas del grupo	-	-	-	-	-	-
A empresas asociadas	-	-	-	-	-	-
Terceros	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	1.548.342,56	-	-	-	-	1.548.342,56
Empresas, grupo y asociadas	1.534.650,13	-	-	-	-	1.534.650,13
Terceros	13.692,43	-	-	-	-	13.692,43
De créditos a corto plazo	159.211.255,65	-	(390.119,22)	(624.369,48)	(152.871.598,11)	5.325.168,84
A empresas del grupo	156.358.844,46	-	(390.119,22)	-	(152.871.598,11)	3.097.127,13
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	(624.369,48)	-	-
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	-	2.228.041,71
Total	160.877.797,74	-	(390.119,22)	(624.369,48)	(152.871.598,11)	6.991.710,93



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Se han producido reversiones de deterioro y bajas definitivas en 2016 por importe de 390 y 624 miles de euros, respectivamente. Estos movimientos también tienen su efecto en la cuenta de resultados.

Las cancelaciones de créditos con empresas del grupo registradas en el ejercicio 2016 por importe de 152.872 miles de euros, se corresponden con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en avanzado proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo. El detalle de dichos créditos con empresas del Grupo es el siguiente:

	Crédito	Deterioro
Empresas del Grupo:		
Asesores Energéticos S.L. extinguida	1.903,71	(1.903,71)
Constructora Inbesós S.A.U. en liquidación	2.619.115,03	(2.619.115,03)
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U. en liquidación	203.194,88	(203.194,88)
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. en liquidación	15.521.969,81	(15.521.969,81)
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U. en liquidación	156.412,99	(156.412,99)
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	23.115.912,16	(23.115.912,16)
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	25.250.220,41	(25.250.220,41)
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U. en liquidación	1.798.637,09	(1.798.637,09)
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación	83.447.622,83	(83.447.622,83)
Promociones Industriales y Financieras S.A.U. en liquidación	11.410,47	(11.410,47)
Raurich Condal S.L. en liquidación	708.476,07	(708.476,07)
Viladecavalls Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en liquidación	36.722,66	(36.722,66)
Totales	152.871.598,11	(152.871.598,11)

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2015 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2014	Deterioro	Exceso	Aplicación	31/12/2015
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	95.130,27	3.069,26	-	-	98.199,53
A empresas del grupo					-
A empresas asociadas					-
Terceros	95.130,27	3.069,26	-	-	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	1.548.342,56	-	-	-	1.548.342,56
Empresas, grupo y asociadas	1.534.650,13	-	-	-	1.534.650,13
Terceros	13.692,43	-	-	-	13.692,43
De créditos a corto plazo	159.673.709,75	48.353,29	(231.007,75)	(279.799,64)	159.211.255,65
A empresas del grupo	156.589.439,60	412,61	(231.007,75)	-	156.358.844,46
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	-	624.369,48
Terceros	2.459.900,67	47.940,68	-	(279.799,64)	2.228.041,71
Total	161.337.182,58	51.422,55	(231.007,75)	(279.799,64)	160.877.797,74



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En el ejercicio 2015 se produjeron reversiones de deterioros y bajas definitivas por 231 y 280 miles de euros respectivamente, así como dotaciones por deterioro por importe de 51 miles de euros. Estos movimientos también tuvieron su efecto en la cuenta de resultados.

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2016, no se han producido reclasificaciones de saldos.

c) Clasificación por vencimientos

Los créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A. se han reclasificado en este ejercicio a largo plazo. Estos saldos no se encuentran deteriorados ya que se espera sean recuperables.

Por otro lado, 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.

Por último, como ha sido expuesto, los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, en el ejercicio 2016 se han dado de baja dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

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 2016 es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	838.603,31
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3 y 17.d)	259.227,72
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	615.119,22
Pérdidas por créditos incobrables	(35.743,63)
Total	838.603,31



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2015 fue 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)
Total	457.187,24

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	16.779.689,42	11.166.351,90	3.720.492,00	3.860.149,24	20.500.181,42	15.026.501,14
Total	16.779.689,42	11.166.351,90	3.720.492,00	3.860.149,24	20.500.181,42	15.026.501,14

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	15.582.957,41	34.294.722,11	28.762.149,85	35.753.268,30	44.345.107,26	70.047.990,41
Total	15.582.957,41	34.294.722,11	28.762.149,85	35.753.268,30	44.345.107,26	70.047.990,41



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cabe destacar que las “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo por importe de 15.575 miles son deudas calificadas en el concurso como créditos con privilegio especial y, en consecuencia, una vez desaparezca la garantía (por venta o ejecución) sobre el crédito que, en su caso, quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores. Por otro lado, en el epígrafe “Derivados y Otros” a corto plazo se incluyen las mencionadas “Deudas por situaciones especiales: ampliación de capital pendiente de formalización” por importe de 27.872 miles de euros que, como ha sido expuesto, han sido parcialmente capitalizadas a la fecha de reformulación de estas cuentas y sobre la cantidad restante son de aplicación los efectos del Convenio de Acreedores. En consecuencia, estos pasivos no supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales y con una quita aplicable del 70%.

10.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores	-	178.852,84	-	626.219,43
Anticipos de clientes	-	-	-	130.000,00
Total saldos por operaciones comerciales	-	178.852,84	-	756.219,43
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	16.779.689,42	15.582.957,41	11.166.351,90	34.294.722,11
Otros pasivos financieros convenio acreedores	3.628.873,14	525.362,29	3.562.471,14	503.093,73
Deuda financiera con partes vinculadas convenio acreedores (Nota 21)	76.951,23	19.572,43	70.078,74	-
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	-	-	199.835,08	7.932,12
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	-	27.871.562,29	-	27.871.562,29
Préstamos y otras deudas	20.485.513,79	43.999.454,42	14.998.736,86	62.677.310,25
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	-	-	6.537.421,39
Deudas por intereses explícitos	-	-	-	6.537.421,39
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	166.800,00	-	77.039,34
Fianzas recibidas	15.464,28	-	27.764,28	-
Otros saldos	15.464,28	166.800,00	27.764,28	77.039,34
Total saldos por operaciones no comerciales	20.500.978,07	44.166.254,42	15.026.501,14	62.754.349,59
Total Débitos y partidas a pagar	20.500.978,07	44.345.107,26	15.026.501,14	63.510.569,02



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Es importante destacar, que la práctica totalidad de los saldos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 que figuran en la tabla anterior son créditos concursales. En consecuencia, en aplicación del convenio de acreedores, y en especial en relación con la deuda a corto plazo por importe de 43.789 miles de euros, interesa destacar se incluyen “Deudas con entidades de crédito”, por importe de 15.582 miles de euros, y “Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital”, por importe de 27.871 miles de euros que, como ya ha sido expuesto en ningún caso supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

En consecuencia, a fecha de reformulación de estas cuentas, del mencionado “Total Débitos y partidas a pagar” a corto plazo, por importe de 43.789 miles de euros, únicamente se prevén salidas de flujo a corto plazo por importe de 341 miles de euros.

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.580.752,12	-	15.580.752,12
Deudas por intereses	-	-	-
Otros (Nota 10.3)	2.205,29	-	2.205,29
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	-	16.779.689,42	16.779.689,42
	15.582.957,41	16.779.689,42	32.362.646,83

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial y que, como ha sido expuesto, en aplicación del Convenio de Acreedores en ningún caso supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

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	-	34.290.454,26
Deudas por intereses	6.537.421,39	-	6.537.421,39
Deudas por swaps y otros (Nota 10.3)	4.267,85	-	4.267,85
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	-	11.166.351,90	11.166.351,90
	40.832.143,50	11.166.351,90	51.998.495,40



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.144.618,74
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	7.000.000,00	6.842.420,85
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	-
Entidad 6	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	-
Entidad 7	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	-
Entidad 8	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	-
Entidad 9	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	-
Entidad 12	Préstamo Hipotecario (ii)	4.300.000,00	4.300.000,00
Entidad 13	Préstamo Hipotecario	2.600.000,00	5.018,11
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	10.987.039,59
Subtotal Otros Préstamos		6.900.000,00	4.305.018,11
Total		36.900.000,00	15.292.057,70

(i) Préstamos que forman parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que proviene de la combinación de negocios y tiene garantía de un terreno en Barcelona

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

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.240.454,26
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	7.000.000,00	7.000.000,00
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 (ii)	4.300.000,00	4.300.000,00
Entidad 13	Préstamo Hipotecario	2.600.000,00	2.062,56
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	29.990.454,26
Subtotal Otros Préstamos		6.900.000,00	4.302.062,56
Total		36.900.000,00	34.292.516,82

(i) Préstamos que forman parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que proviene de la combinación de negocios y tiene garantía de un terreno en Barcelona



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Préstamo Sindicado

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. formalizó en 2006 un préstamo sindicado, constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) para la compra de terrenos. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la Sociedad posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. (sociedad ya extinguida registralmente), así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y un edificio de oficinas sito en la calle Consejo de Ciento 333 registrado en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial.

En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael de Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del mencionado inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (“Inversiones Inmobiliarias”) por un precio de 1.300 miles de euros más sus impuestos correspondientes.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el pasado 21 de julio y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros.

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o cuando comuniquen a la Sociedad la renuncia a la citada garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,8 millones de euros.

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 2016	Valor Neto Contable 2015
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	1.300.000,00
Inmuebles en Consejo de Ciento	-	1.300.000,00
TOTAL	-	1.300.000,00



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016	Valor Neto Contable 2015
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:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2016	VNC 2015
Entidad 12	4.300.000,00	Solar en Barcelona	3.637.000,00	3.647.000,00
	4.300.000,00		3.637.000,00	3.647.000,00

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015, 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 finales del ejercicio 2019.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016 es el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Resto	
Deudas financieras	16.108.319,70	0,00	2.042.402,68	2.042.402,68	4.084.805,37	12.254.416,10	36.532.346,54
Con entidades de crédito	15.582.957,41	0,00	1.677.968,94	1.677.968,94	3.355.937,88	10.067.813,65	32.362.646,83
Otros pasivos financieros	525.362,29	0,00	364.433,74	364.433,74	728.867,48	2.186.602,45	4.169.699,71
Con empresas del grupo y asociadas	19.572,43	0,00	7.695,12	7.695,12	15.390,25	46.170,74	96.523,66
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	376.708,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376.708,88
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	209.908,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.908,88
Otros	166.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.800,00
Total	44.376.163,30	0,00	2.050.097,81	2.050.097,81	4.100.195,61	12.300.586,84	64.877.141,37

Se incluyen en el cuadro anterior como deudas vencidas a cierre del ejercicio y con vencimiento en el ejercicio 2017, tanto las “Deudas financieras con entidades de crédito” (15.575 miles de euros) como las “Deudas por situaciones especiales: ampliación de capital pendiente de formalización” (27.872 miles de euros), si bien, como ha sido expuesto, en aplicación de lo previsto en el Convenio de Acreedores, ninguno de esos pasivos va a generar salida alguna de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales en septiembre del año 2019.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros a cierre del ejercicio 2015, fue la siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2016	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	56.161.903,28
Con entidades de crédito	40.832.143,50	-	-	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	4.163.407,88
Con empresas del grupo y asociadas	7.932,12	269.913,82	-	-	-	-	277.845,94
Deuda en situaciones especiales:							
ampliación de capital pendiente							
formalización	27.871.562,29	-	-	-	-	-	27.871.562,29
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	833.258,77	-	-	-	-	-	833.258,77
Empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios	626.219,43	-	-	-	-	-	626.219,43
Otros	207.039,34	-	-	-	-	-	207.039,34
Total	70.047.990,41	283.647,47	2.568.372,07	1.211.148,08	1.211.148,08	9.822.264,17	85.144.570,28

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

Su detalle en 2016 y 2015 es el siguiente:

	Pérdidas o ganancias netas	
	2016	2015
Deudas con entidades financieras	(59.225,49)	(95.867,70)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(1.711.036,54)	(1.660.024,28)
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	16.886.761,64	2.398.452,84
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	2.530.275,83	407.112,43
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19	-	106.873.534,61
Total	17.641.374,30	107.923.207,90

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), por importe de 15.575 miles de euros. Cuando finalice la ejecución o venta de sus garantías, actualmente en curso, y de acuerdo a lo previsto 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 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

10.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015, no existen derivados contratados por la Sociedad.

La Compañía a 31 de diciembre de 2016 y 2015 tiene clasificados como deudas con entidades de crédito descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 2.205,29 euros.

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

La 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	EJERCICIO ANTERIOR
	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	103,55	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,10	6,50
Ratio de operaciones pendientes de pago	287,22	304,13
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	101.009,90	166.020,28
Total Pagos pendientes	53.594,97	66.545,45



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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:

(Miles de Euros)	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Inmovilizado Material	13	5.245	-
Inversiones Inmobiliarias	5.375	-	-
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472
Existencias	-	-	-
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.

Por otro lado, la deuda concursal de la Sociedad debe ser actualizada como consecuencia de las distintas operaciones ya ejecutadas y que implican reducción de deuda, tanto por capitalizaciones como por nuevas adhesiones a la alternativa de pago de acreedores privilegiados tras la ejecución de sus activos con garantías, así como por pago o compensaciones de deuda.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En virtud de lo anterior, la deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales asciende a 68.560 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	6.066	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito	15.575.734		25.109.452	440.294
Deudas con Administraciones Públicas	138.800	3.384.891	1.189.100	698.429
Empresas del grupo y asociadas			58.195	7.552.489
Provisiones (*)			12.495.924	433.956
Total	15.720.600	3.385.239	40.227.693	9.219.269

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

No obstante, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, calificadas como deudas con privilegio especial, por tanto, de aplicación sobre la deuda restante de los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 57.644 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreeedores varios	6.066	347	1.370.071	94.100
Deuda con entidades de crédito			29.782.171	440.294
Deudas con las Administraciones Públicas	138.800	3.384.891	1.189.100	698.429
Empresas del grupo y asociadas			58.195	7.552.489
Provisiones (*)			12.495.924	433.956
Total	144.866	3.385.239	44.895.462	9.219.269

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

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 2.802 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 60.466 miles de euros. En consecuencia, se ha reducido la deuda del Grupo en más de un 78%.

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:



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(en euros)	2019	2020	2021	2022
Créditos ordinarios	4.489.546	4.489.546	6.734.319	6.734.319
	2023	2024	2025	2026
Créditos ordinarios	11.223.865	11.223.865	-	-
Créditos subordinados	-	-	921.927	921.927
	2027	2028	2029	2030
Créditos subordinados	1.382.890	1.382.890	2.304.817	2.304.817

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores. Como ha sido expuesto, con estos créditos o se ha llegado a acuerdos singulares o se espera cerrarlos en cuanto se levante la suspensión de la cotización de las acciones.

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2016 y 2015 fue el siguiente:

	31/12/2015	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2016
Participaciones en empresas del grupo	124.555.384,27	-	-	(79.781.180,87)	44.774.203,40
Deterioro	(94.404.011,41)	-	-	79.781.180,87	(14.622.830,54)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	-	(1.803.036,31)
	30.151.372,86	-	-	-	30.151.372,86
	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2015
Participaciones en empresas del grupo	119.941.588,56	6.117.772,31	-	(1.503.976,60)	124.555.384,27
Deterioro	(95.906.485,48)	-	(1.502,53)	1.503.976,60	(94.404.011,41)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	-	(1.803.036,31)
	24.035.103,08	6.117.772,31	(1.502,53)	-	30.151.372,86



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

Durante el ejercicio 2016 se ha registrado contablemente la baja de ciertas participaciones totalmente deterioradas en empresas del Grupo extinguidas o en liquidación al concluirse, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, que su deterioro es irreversible y definitivo. A este respecto, se incluye a continuación un detalle de las magnitudes de esas sociedades:

Sociedad	Situación	Activos			
		Realizables (**)	Pasivos Exigibles (**)	Créditos contra la masa (***)	Tesorería (***)
Aseores Energéticos S.L.	Extinguida (*)				
Constructora Inbesós S.A.U.	En Liquidación	2.908,25	674.556,74		10.321,00
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U.	En Liquidación	26.269.286,83	71.134.429,83	1.112.557,00	346.061,00
Hospes Nyesa Navarra S.L.	En Liquidación				0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	Extinguida (*)				
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U.	En Liquidación	20.594.392,66	75.103.660,63	623.046,00	149.053,54
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U.	En Liquidación	53,71	1.639.470,73	640.337,00	42.458,35
Nyesa Costa S.L.U.	En Liquidación	9.943.307,37	16.499.644,56	296.456,00	11.121,77
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U.	En Liquidación	24.174.951,35	21.934.403,80	848.169,00	42.358,87
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U.	En Liquidación	52.670,35	3.412.707,53	140.222,90	3.851,74
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	En Liquidación	7.182.830,24	105.052.211,53	379.469,00	2.472.017,18
Promociones Industriales y Financieras S.A.U.	En Liquidación	18.784,82	133.218,31	83.926,00	0,00
Raurich Condal S.L.	En Liquidación	511.225,31	16.091.836,83	259.606,00	45.010,00
Residencial Vilalba Golf S.L.U.	Extinguida (*)				
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.A.	Extinguida (*)				

(*) Sociedades extinguidas sin cuota de liquidación alguna a favor de los socios

(**) Datos extraídos de balances cerrados a 31/12/2016

(***) Datos extraídos de los últimos informes trimestrales formulados por los liquidadores de conformidad con el artículo 152 de la Ley Concursal.

La única adquisición de participaciones en empresas del Grupo durante el ejercicio 2015 fue 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 ejecutada el 8 de abril de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de mayo del mismo año. Por otro lado, la única baja durante el ejercicio 2015 fue, 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 por ciento del capital. En el marco de esa operación, el accionista único a través de INPA XXI, S.A. condonó 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 207 miles de euros. La cartera en esta sociedad se encontraba totalmente deteriorada.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016 y 2015 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2016	% Part.	% Part.			Valor Neto a
Sociedad	Directa	Indirecta	Coste	Deterioros	31/12/2016
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Inbesòs Sur, S.A. en liquidación	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	-
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Nyesa Global, S.L.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	-
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	-
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	-	30.119.275,31
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	-
			44.772.397,43	(14.621.024,57)	30.151.372,86

A 31 de diciembre de 2016	% Part.	% Part.			Valor Neto a
Sociedad	Directa	Indirecta	Coste	Deterioros	31/12/2016
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			1.806,00	(1.806,00)	-
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A 31 de diciembre de 2015	% Part.	% Part.			Valor Neto a
Sociedad	Directa	Indirecta	Coste	Deterioros	31/12/2015
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en Liquidación (*)	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A.U. en Liquidación. (*)	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A.U., en Liquidación. (*)	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
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)	-
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	-
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Raurich Condal, S.L., en Liquidación. (*)	55	5,00	979.649,73	(979.649,73)	-
Nyesa Global, S.L.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	-
Jardí Residencial La Garriga S.L. extinguida (*)	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	-
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación (*)	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	-
Nyesa Costa S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	226.012,00	(226.012,00)	-
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	-
Hospes Nyesa S.L. (*)	50	-	841.500,00	(841.500,00)	-
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	-
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	-	30.119.275,31
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	203.006,00	(203.066,00)	-
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	3.200,00	(3.200,00)	-
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	-
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U. en Liquidación (*)	100	-	3.100,00	(3.100,00)	-
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	-
			124.552.075,77	(94.400.762,91)	30.151.372,86

(*) Sociedades cuya participación ha sido dada de baja en el ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2015	% Part.	% Part.			Valor Neto a
Sociedad	Directa	Indirecta	Coste	Deterioros	31/12/2015
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
Asesores Energéticos, S.L. extinguida	50	-	1.502,50	(1.502,50)	-
			3.308,50	(3.308,50)	-
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016 y 2015 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 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.

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/liquidadores).

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. En el ejercicio 2016, la Sociedad ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

14.2) Riesgo de liquidez

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores, la Sociedad suscribió acuerdos de aplazamiento de pago y de capitalización de créditos con acreedores que suponían el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. De esta manera, se minimizaron los pagos iniciales durante los dos primeros años tras la superación del proceso concursal, y por tanto se han evitado tensiones de liquidez.

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 negociar aplazamientos para su pago tras el levantamiento de la suspensión de la cotización, con el objeto de aliviar las salidas de flujos.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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, entre otros, 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

En las precitadas operaciones de ampliación de capital por capitalización de créditos 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, a los efectos de lo previsto en 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”.

“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”.

En consecuencia, la diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, debe, 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 registró 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, (...)”*.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Es importante recordar, que a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, existía un importe de 27.871 miles de 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 celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores. Dicha Junta fue la celebrada en fecha 28 de junio de 2016, y en la misma se aprobó la capitalización de los citados créditos y con el límite de 27.871 miles de euros y delegó en el Consejo de Administración su ejecución en el plazo máximo de un año. En la reunión del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2017 se ejecutó dicha ampliación de capital por importe de 7.500 miles de euros, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, a fecha de formulación el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 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 Bartibás que tienen suspendidos tales derechos políticos 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 reformulación de estas cuentas anuales 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 el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010 con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma. Durante los ejercicios 2010 y 2011, se produjeron ocho ampliaciones de capital enmarcadas dentro del citado contrato de línea de capital que supusieron la emisión de 12.076.705 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal.

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Accionistas significativos

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

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	247.454.965	24,78%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	18,10%
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	126.213.149	12,64%
BANTIERRA	113.934.750	11,41%
GRUPO BARTIBAS (*)	100.942.665	10,11%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,53%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,14%
FREE FLOAT	142.842.064	14,30%
	998.613.482	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 Bartibás. Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibás 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 Bartibás, 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.

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 ejercicio 2015 se registró una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en el apartado 16.1) Capital Social.

15.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2016	2015
Reservas a valor razonable por adquisición inversa	1.941.622,00	1.941.622,00
Reservas por fusión	(66.569.747,38)	(171.705.409,46)
Total	(64.628.125,38)	(169.763.787,46)



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2016 no estaba dotada en su totalidad dado el patrimonio neto negativo de la Sociedad.

En el ejercicio 2014 se llevó a cabo una compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con cargo a los distintos tipos de reservas con los que contaba la Sociedad, dejando éstas a cero a fecha de cierre del ejercicio 2015 y 2016, salvo la reserva de fusión y la reserva a valor razonable por adquisición inversa, explicadas a continuación.

b) Reserva de fusión

Esta reserva surgió 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.

c) Reserva a valor razonable adquisición inversa

Esta reserva surgió como consecuencia de la adquisición inversa realizada sobre la absorbente legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) por parte de la absorbente económica (NYESA 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) 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 negativo, 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 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

15.5) Situación patrimonial de la Sociedad

A cierre del ejercicio 2016, 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. 260.1.4º 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)”*.

No obstante lo anterior, tal y como ha sido expuesto, en fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 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. No obstante lo anterior, en fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 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. La mencionada operación supone una mejora de 25.109 miles de euros en el Patrimonio Neto de la Compañía.

Todo esto supone a fecha de reformulación el Patrimonio Neto de la Sociedad sería positivo en 5.432 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
AEAT Convenio Ordinario	-	712.081,03	-	674.578,16
AEAT Convenio Subordinado	-	534.508,10	-	25.745,84
Org. Seguridad Social Convenio Ordinario	-	2.393,41	-	2.229,69
Org. Seguridad Social Convenio Subordinado	-	681,49	-	634,89
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	-	-	-	5.561,54
Fondo de Garantía Salarial Convenio Ordinario	-	994,18	-	994,18
Fondo de Garantía Salarial Convenio Subordinado	-	8.934,66	-	8.934,66
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	-	3.052,31	-	5.467,67
	-	1.262.645,18	-	724.146,63
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	17.385,59	125.867,36	282.775,29	867,9
Impuesto Sobre Sociedades	14.844,21	-	117.555,16	-
Retenciones por IRPF	-	482.395,03	-	442.006,90
Org. Seguridad Social	-	5.863,60	-	5.810,72
Otros Organismos Públicos	-	155.796,25	-	171.024,53
AEAT Convenio Privilegiado	-	3.561.216,26	-	4.598.899,74
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	-	6.266,56	-	7.234,20
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	-	8.672,51	-	8.672,51
AEAT Otros	-	42.900,48	-	-
	32.229,80	4.388.978,05	400.330,45	5.234.516,50

Como ha sido expuesto, la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago de la misma que estiman será alcanzado una vez firmado del contrato de inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. La Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad. En el caso de ser exigido el importe pendiente, y por el efecto de las multas y sanciones aplicables, podrían suponer una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Este hecho puede suponer una incertidumbre significativa en la continuidad de la Sociedad.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016 y 2015 es la siguiente:

EJERCICIO 2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	18.336.195,87	-	18.336.195,87
Diferencias permanentes	175.753,66	-	175.753,66
Diferencias temporales	832.189,60	-	832.189,60
Base Imponible Previa	19.374.139,13	-	19.374.139,13
Compensación BIN's y "quita"			19.374.139,13
Base Imponible			-

EJERCICIO 2015	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	105.135.662,08	-	105.135.662,08
Diferencias permanentes	5.711.040,71	-	5.711.040,71
Diferencias temporales	2.198.295,98	-	2.198.295,98
Base Imponible Previa	113.044.998,77	-	113.044.998,77
Compensación BIN's y "quita"			113.044.998,77
Base Imponible			-

(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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Dada la situación de la Sociedad y del sector, ésta ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que, a 31 de diciembre de 2016, serían las siguientes:

Año de origen	Año límite para compensar	Bases imponibles pendientes de compensar
2.011	2.029	194.461.476,36
2.012	2.030	10.544.908,21
2.013	2.031	10.382.719,15
		215.389.103,72

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

Otra Información Fiscal

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, la incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introduce un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realizaría por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa, Nyesa Valores Corporación, S.A. ha incorporado en su base imponible del ejercicio 2016 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2016 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 fueron interrumpidas al entender la Inspección una posible cuota defraudada sin que, a la fecha, se haya celebrado el correspondiente juicio.

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

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

	2016	2015
Sueldos y Salarios	656.815,69	867.592,65
Seguridad Social a cargo de la empresa	58.008,52	62.931,28
Otros gastos sociales	359,52	-
Cargas sociales	715.183,73	930.523,93

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:

	2016	2015
Ingresos:		
Regularización saldos	338.573,20	62.237,27
Exceso provisión contingencias	116.938,17	2.456.617,00
Exceso provisión condonación	-	294.435,77
Reversión provisiones Sociedades Grupo	-	828.524,06
Otros	2.452,34	67.261,79
Total ingresos	458.143,71	3.709.075,89
Gastos:		
Sanciones varias	(128.114,06)	(25.009,20)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	-	(1.233.591,53)
Provisiones	(618,43)	(2.557.626,68)
Regularizaciones saldos	(3.893,35)	(689.840,70)
Otros	(3.291,21)	(198.009,23)
Total gastos	(135.916,95)	(4.704.077,34)
Resultados	322.226,66	(995.001,45)



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Durante el ejercicio 2016 se ha producido el ajuste por exceso de 70 miles de euros de la provisión por un litigio tras la obtención de sentencia firme así como la reversión de provisiones que, tras la revisión de las circunstancias a cierre, dejaban de aplicar. En relación a los gastos excepcionales, estos proceden principalmente de las sanciones derivadas de la Actas de Inspección del IVA de los ejercicios 2007 a 2013 por importe de 128 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015, se produjo 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 19.2.1; (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 fue objeto de un acta de conformidad por un importe sustancialmente inferior. Adicionalmente, se produjo 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 fianzamientos 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.

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:

	2016	2015
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	-	(412,61)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	390.119,22	231.007,75
Pérdidas por créditos no comerciales incobrables (Nota 9)	(35.743,63)	(302.296,53)
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 9)	-	(47.940,68)
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 9)	225.000,00	279.799,64
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 9)	-	(4.571,79)
Beneficios de participaciones en empresas del grupo		1,00
Total	579.375,59	155.586,78



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

d) Ingresos y gastos financieros

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

	2016	2015
Ingresos Financieros	19.686.484,23	110.052.191,37
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	16.886.761,64	2.398.452,84
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	2.538.037,19	407.112,43
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19 (véase apartado 15.1))	-	106.873.534,61
Intereses empresas grupo	259.227,72	297.029,67
Otros ingresos financieros	2.457,68	76.061,82
Gastos Financieros	(1.770.262,03)	(1.755.891,98)
Intereses entidades financieras	(1.238,89)	(74.098,18)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(1.609.791,08)	(1.371.347,07)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(101.245,46)	(108.792,86)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Masa	-	(179.884,35)
Otros gastos financieros	(57.986,60)	(21.769,52)
Total	17.916.622,20	108.296.299,39

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 01/01/2016	Dotaciones	Trasposos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2016
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	8.337.488,25	666.660,79	-	-	-	9.004.149,04
	8.337.488,25	666.660,79	-	-	-	9.004.149,04
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	11.297.138,79	618,43	(53.171,27)	(116.938,17)	(5.000,00)	11.122.647,78
	11.297.138,79	618,43	(53.171,27)	(116.938,17)	(5.000,00)	11.122.647,78
Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2015	Dotaciones	Trasposos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	7.869.921,88	1.956.524,25	-	(1.488.957,88)	-	8.337.488,25
	7.869.921,88	1.956.524,25	-	(1.488.957,88)	-	8.337.488,25
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	12.241.897,58	5.440.495,14	(3.870.742,32)	(2.464.511,37)	(50.000,24)	11.297.138,79
	12.241.897,58	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 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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. EN LIQUIDACIÓN.

Las dotaciones efectuadas en el ejercicio 2016 se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas. En lo que respecta al corto plazo, la provisión aplicada es consecuencia de haber obtenido sentencia firme de un litigio en el que se condena a la Sociedad al pago de 5 miles de euros en concepto de intereses y costas, revirtiendo la provisión restante (70 miles de euros). Además, se traspasa a deuda con administraciones públicas una provisión por 53 miles de euros al convertirse en un pasivo exigible.

Por otro lado, en lo que respecta a la composición de las provisiones corrientes indicar que son, en su gran mayoría, consecuencia de créditos contingentes recogidos en los informes concursales. El saldo a 31 de diciembre de 2016 de este epígrafe está compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 5.193 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2015), (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2015), (iii) 856 miles de euros para posibles contingencias fiscales (910 miles de euros en el ejercicio 2015), (iv) 1.119 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores (1.194 miles de euros en el ejercicio 2015), y (v) las posibles contingencias derivadas el litigio con AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2015, ver apartado 19.2.1.).

18.2.) Contingencias

18.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2015 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

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha dado de baja los avales recibidos y relacionados en el cuadro anterior, con la salvedad del primero de ellos.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

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 se ejecutaron en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 24 de febrero de 2017. Finalmente este importe de 2.033.145,08 € no fue objeto de capitalización y en consecuencia se le han aplicado como se ha indicado anteriormente los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, a la fecha de reformulación de las cuentas, la citada cantidad se encuentra reducida a 609.943,52 €, no está vencida, y tampoco supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

(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.

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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 Nyesa y otras sociedades dependientes. 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 sociedades del Grupo Nyesa sería compensado.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, 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 (NYESA 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.).

Este hecho 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 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U. un crédito por importe de 29.793 miles de 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 Torelló, 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 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de 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.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de 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 GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- 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.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Por otra parte, 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 GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., PROINFISA, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U.: 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.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U., 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.U.
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.: 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.U. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.U.) 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.U. EN LIQUIDACIÓN.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.: 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.U. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) 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 VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

18.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2016 ni 2015 se han identificado activos contingentes.

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

- En fecha 2 de enero de 2017, la Sociedad suscribió un contrato con una tercera parte de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6,6 millones de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marca como condición para que se celebre la compraventa que se escribire la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora ha manifestado su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- La Junta de Accionistas de fecha 28 de junio de 2016 (primera Junta de Accionistas posterior al transcurso del plazo de 18 meses previsto tras la aprobación del convenio) aprobó el importe de créditos a capitalizar de 27.872 miles de euros (con previsión de suscripción incompleta) delegando en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar dicha ampliación de capital. Ésta constituía la segunda opción para los acreedores que habían optado por la opción de capitalizar sus créditos. Conforme a lo indicado en el artículo 297 a) de la Ley de Sociedades de Capital, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. Dentro de este plazo, en fecha 24 de febrero de 2017 se ha celebrado Consejo de Administración en el cual se ejecutó la ampliación de capital del crédito titularidad de Aqualdre, S.L. por un importe de 7.499 miles de euros. Como se han indicado en la Nota 16.1., como consecuencia de la citada ampliación de capital, a fecha de reformulación el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, se ha producido un efecto positivo en los resultados de la compañía por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores de los restantes 20.372 miles de euros que no han manifestado su intención de capitalizar. Esta opción implica que se incorporen los efectos de la quita y espera lo que supone una mejora de los fondos propios de 17.609 miles de euros por el ingreso financiero generado, reduciendo así los pasivos en este mismo importe.

- En el mes de enero de 2017 se ha producido el pago de un importe de 908 miles de euros a la Agencia Tributaria de parte de las deudas calificadas como privilegio general vencidas e impagadas hasta la fecha, lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad.
- En fecha 27 de abril de 2017 se ha firmado un contrato de inversión entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar que tiene por objeto regular (i) un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. (el "Aumento de Capital") y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 3,5 millones de euros.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación (el "Proyecto") la Sociedad contratará al Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedad Marma, S.A. (la “Due Diligence”), (ii) que los accionistas de Marma, S.A. acepten la nueva valoración a realizar de sus acciones (la “Valoración”), partiendo de una valoración preliminar aportada por los accionistas de Marma S.A de más de 59 millones de euros por la totalidad de sus acciones y (iii) se acuerde el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. A este respecto, en los próximos días se iniciarán los trabajos de Due Diligence y Valoración para lo que se contratará a una consultora inmobiliaria internacional de primer nivel.

Según la valoración aportada en el contrato de inversión, el Proyecto prevé una facturación total para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. En consecuencia, el desarrollo del citado Proyecto en el seno de la Sociedad supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial; 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad; y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión).

Adicionalmente, el contrato de inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3,5 millones de euros que sirvan de alternativa a los importes que se pretenden obtener de Gem Capital SAS y Gem Global Yield Fund Limited, según el plan de negocio de la Sociedad para los dos próximos años.

Como consecuencia de este hecho posterior a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las mismas con fecha 28 de abril de 2017. Las presentes cuentas anuales sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2017.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2016 las partes vinculadas de la sociedad son:

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%
Habidrome España, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Inbesos Sur, S.A., 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. , extinguida	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%



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

21.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	36.793.615	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:	36.793.615	-	-
Créditos	36.793.615	-	-
ACTIVO CORRIENTE	95.203	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	28.923	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	566.701	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	66.279,79	-	-
Créditos	66.279,79	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	(76.951)	-	-
Deudas a largo plazo:	(76.951)	-	-
Créditos	(76.951)	-	-
PASIVO CORRIENTE	(18.359.607)	-	(7.500.000)
Deudas a corto plazo:	(18.359.607)	-	(7.500.000)
Créditos	(19.572)	-	-
Pasivos en situaciones especiales (1)	(18.340.035)	-	(7.500.000)

(1) Deudas cuya capitalización fue aprobada en Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de junio y ejecutada mediante acuerdo de Consejo de 24 de febrero de 2017. Ver Nota 2.d).



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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	103.766	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:	103.766	-	-
Créditos	103.766	-	-
ACTIVO CORRIENTE	36.579.665	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	11.416	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	549.194	-	996.872
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778)	-	(996.872)
Inversiones financieras a corto plazo:	36.568.249	-	-
Créditos	192.878.002	624.369	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(156.309.752)	(624.369)	-
PASIVO NO CORRIENTE	(269.914)	-	-
Deudas a largo plazo:	(269.914)	-	-
Créditos	(269.914)	-	-
PASIVO CORRIENTE	(18.347.967)	-	(7.500.000)
Deudas a corto plazo:	(18.347.967)	-	(7.500.000)
Créditos	(7.932)	-	-
Pasivos en situaciones especiales (1)	(18.340.035)	-	(7.500.000)

(1) Deudas cuya capitalización fue aprobada en Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de junio y ejecutada mediante acuerdo de Consejo de 24 de febrero. Ver Nota 2.d).

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas.

21.3) Transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2016 y 2015 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2016	Empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	48.069
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 17.d)	259.228
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 17.d)	-
Transacciones con partes vinculadas en 2015	Empresas del grupo
Prestación de servicios	-
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 17.d)	297.030
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 17.d)	-

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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016 y 2015, excepto por lo indicado en el apartado 22.5 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.

21.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

A continuación se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. durante los ejercicios 2016:

	Euros 2016
Dietas del Consejo de Administración	114.800
Dieta fija por condición de consejeros	90.000
Dieta fija por condición de miembro de comisión	22.400
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	2.400
Sueldo y otras remuneraciones	400.000
Total	514.800

Durante el ejercicio anterior, las retribuciones ascendieron a 665.319 euros por sueldos y otras remuneraciones.

	Euros	
	2016	2015
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	460.000	665.319
Total	460.000	665.319

La política de remuneraciones será de aplicación durante el presente ejercicio 2016 y los tres siguientes (2017, 2018 y 2019), salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodécimas de la Ley de Sociedades de Capital.

A fecha de reformulación 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.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Por último, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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, con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Juan Oliveros Rodero

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena, con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

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

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena, con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Carlos Pinedo Torres

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

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



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de 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 con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

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. NYESA COSTA RICA, S.L.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A. 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.
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. Extinguida	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.
INBESOS SUR, S.A. EN LIQUIDACIÓN	Representante del Liquidador (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 con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

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 28 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión de la Sra. Myriam Pérez Bautista por motivos personales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones. En consecuencia, se procedió a su vez a designar al Sr. Juan Oliveros Rodero como nuevo consejero en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto. Asimismo el Sr. Oliveros fue designado como Presidente de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como Consejero Coordinador de conformidad con lo previsto en el artículo 42.4 de los Estatutos Sociales y el artículo 10.4 del Reglamento del Consejo de Administración. Con fecha 20 de febrero de 2017 el Sr. Juan Oliveros Rodero comunicó su dimisión por motivos personales, que fue aceptada mediante sesión del Consejo de Administración de 24 de febrero de 2017.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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. pasó 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		Total		
		%	Indirecta			%
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,54%	90.357.344	9,05%	95.797.311	9,59%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,54%	90.357.344	9,05%	95.715.116	9,59%
Aqualdre, S.L.	247.454.965	24,78%	-	0,00%	247.454.965	24,78%
Total	258.252.704	25,86%	180.714.688	18,10%	438.967.392	43,96%

(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 2016 y 2015, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2016	2015
Consejeros	2,00	2,00
Resto empleados	3,00	3,83
Total	5,00	5,83



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

	2016			2015		
	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	1,00	3,00
Total personal al término del ejercicio	4,00	1,00	5,00	4,00	1,00	5,00

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, ascienden a 48.000 euros (40.000 euros en 2015). Asimismo, no se han recibido honorarios por servicios de verificación a otras sociedades del grupo.

Los auditores de la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015 han prestado servicios distintos a los de verificación de los presentes estados financieros por importe de 1 y 1 miles de euros respectivamente.

NOTA 23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

1. INTRODUCCIÓN

En el ejercicio 2016 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, y una vez conseguida la cotización de las acciones 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



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 el 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.

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.

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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

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

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 2017

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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2016 se aprobó la capitalización de los créditos que optaron por la alternativa de capitalizar en la primera Junta General Ordinaria que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio. Dicha ampliación se aprobó con el límite de 27.872 miles de euros y se delegó en el Consejo de Administración su ejecución en el plazo máximo de un año. En la reunión del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2017 se ejecutó dicha ampliación de capital por importe de 7.499.999,99 euros, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el 7 de marzo de 2017.

La situación del mercado inmobiliario, en el 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 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la reformulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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 2016 Días	EJERCICIO ANTERIOR 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	103,55	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,10	6,50
Ratio de operaciones pendientes de pago	287,22	304,13
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	101.009,90	166.020,28
Total Pagos pendientes	53.594,97	66.545,45

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



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 2016.

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 2016, queda publicado en la fecha de reformulación 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.
Reformulación de Cuentas Anuales

REFORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** reformulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 98 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, 28 de abril de 2017
Los Administradores

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Representada por
D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi)
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2016**



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	27.696	(90.953)	15.450	19.597	(47.807)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A) (1) y (4)	No	100,00%	2.860	(24.525)	6	6	(21.659)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(4) (A)	No	60,00%	1.899	(17.930)	(808)	42	(16.839)
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	(220.282)	14.018	6.645	(205.264)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	100	(34.843)	(1.014)	179	(35.757)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	203	(36.791)	14	14	(36.574)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(100.644)	(5.872)	99	(106.513)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)(A)	No	100,00%	3	(6.915)	7	7	(6.905)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	3	(1.982)	52	52	(1.927)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	100,00%	13.709	(26.138)	623	1.375	(11.806)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(535)	(1)	(1)	(533)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.775)	(115)	(1)	(1.887)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	100,00%	1	(13.735)	(1.866)	(144)	(15.600)
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- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, 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

(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 reformulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
VILADCAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	41,73%	17.850	(48.233)	0	0	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	49,00%	386	(384)	0	0	2
INBESÒS SUR, S.A. EN LIQUIDACIÓN	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. Extinguida	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	40	0	0	43
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
HOSPES NYESA NAVARRA S.L EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.687)	0	0	(4)

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-16, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	(39)	0	0	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 reformulación 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 2015**



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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.	(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- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, 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

(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 reformulación 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 2016 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
INBESÒS SUR, S.A. EN LIQUIDACIÓN	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 Promoción	(1)	No	50,00%	3	40	0	0	43
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	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 EN LIQUIDACIÓN	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 reformulación 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 2016, junto con el Informe
de Auditoría Independiente de Estados
Financieros Consolidados

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio 2016 junto con el Informe de Auditoría independiente de Estados Financieros Consolidados

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2016

Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Informe de Auditoría Independiente de Estados Financieros a 31 de
diciembre de 2016**

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 2016, el estado de resultados consolidado, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio 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 2016, 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 las Notas 1, 2 y 35 de la memoria consolidada adjunta, en las que se destaca cómo la profunda crisis económica acaecida en España y el elevado endeudamiento del Grupo ocasionaron la declaración de concurso de la Sociedad matriz y algunas de sus sociedades participadas. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo presenta 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 33.578 miles de euros, y deudas por importe de 19.137 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. Los administradores de la sociedad dominante han elaborado un plan de negocio que permita la viabilidad del Grupo. Dicho plan se basa, principalmente, junto a las operaciones corrientes y la venta de activos inmobiliarios, en la desinversión en 2018 del proyecto Finca La Playa de Costa Rica perteneciente a la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A. No se prevé en dicho plan aumentar el nivel de endeudamiento. Adicionalmente, el 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración aprobó por delegación de la junta general una operación de capitalización de créditos por importe de 7.500 miles de euros que ha supuesto un efecto positivo en los resultados de la Sociedad dominante y del Grupo por importe de 17.609 miles de euros por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores que no han manifestado su intención de capitalizar. Por otra parte, con fecha 28 de marzo de 2017 se ha firmado la venta de un hotel propiedad del grupo con un efecto positivo en el patrimonio consolidado de 11.110 miles de euros. Todas estas operaciones, realizadas con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 y antes de la fecha de reformulación, han supuesto un impacto positivo en el patrimonio neto del Grupo por importe de 26.259 miles de euros. Con fecha 27 de abril de 2017, se ha firmado un acuerdo con un nuevo inversor extranjero en los términos y condiciones explicados en los estados financieros consolidados y que, en opinión de los administradores de la Sociedad dominante supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales, el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial, la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del plan de negocio de la Sociedad y la potenciación del área internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente. Los administradores de la sociedad dominante consideran que estas operaciones, permitirán a

cotización y el acceso a financiación a través del contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited. Los hechos descritos en este párrafo muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar 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 2.6, 2.8.e) y 2.8.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 2016, 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 las Notas 2.2 y 15 de la memoria consolidada en la que se explica que la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a **Nyesa Valores Corporación, S.A.** está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago que estiman será alcanzado una vez firmado el contrato de inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. En el mes de enero de 2017 la Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible llegar a un acuerdo que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pagos del Convenio de Acreedores con el plan de negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención sobre lo señalado en la nota 35, en la que se menciona que los administradores de la Sociedad dominante han reformulado las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados del ejercicio 2016 con fecha 28 de abril de 2017, que sustituyen a los formulados con fecha 31 de marzo de 2017. El motivo de la reformulación es el acuerdo alcanzado con el inversor extranjero el 27 de abril de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Nyesa 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 2016. 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 Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes.

BDO Auditores, S.L.P.

Carmen Ruiz Álvarez
Socia-Auditora de Cuentas

28 de abril de 2017



BDO AUDITORES, S.L.P.

Año 2017 N^o 08/17/00881
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2016



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2016	31.12.2015
I. Inmovilizado material	5	3.644.782,45	3.657.788,03
II. Inversiones inmobiliarias	6	42.934.000,07	35.719.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	7	67.401,36	76.060,36
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	108,94	108,94
IX. Otros activos no corrientes	26.1	-	-
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		46.646.292,82	39.452.957,40
II, Existencias	9	78.213.300,56	75.752.028,63
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	25.828,24	6.905,60
III. Otros activos financieros corrientes	7	1.894,94	18.404,13
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	14.850,96	118.982,13
V. Otros activos corrientes	10	18.911,90	847.757,94
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	749.379,40	422.590,49
Subtotal activos corrientes		79.024.166,01	77.166.668,92
Activos no corrientes clasif.como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.1	-	-
B) ACTIVOS CORRIENTES		79.024.166,01	77.166.668,92
TOTAL ACTIVO (A+B)		125.670.458,83	116.619.626,32

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	31.12.2016	31.12.2015
I. Capital	11.1	14.317.437,52	14.317.437,52
II. Prima de Emisión	11.2	12.833.498,29	12.833.498,29
III. Reservas	11.3	(91.739.594,67)	(199.348.633,62)
IV. Ganancias acumuladas	11.3	24.316.905,15	107.373.940,53
1. De ejercicios anteriores		-	1.016.527,42
2. Del ejercicio		24.316.905,15	106.357.413,12
V. Menos: Valores propios		-	-
VII. Otros ajustes por valoración	11.5	6.692.874,65	5.652.659,80
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(33.578.879,06)	(59.171.097,48)
X. Intereses minoritarios	11.6	-	-
C) TOTAL PATRIMONIO NETO		(33.578.879,06)	(59.171.097,48)
I. Derivados Pasivos		-	-
II. Deudas con entidades de crédito	13	55.210.043,96	55.998.421,76
III. Otros pasivos financieros	7	24.937.180,03	17.208.975,71
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	-	-
V. Provisiones	12	9.004.149,04	8.337.488,25
VI. Otros pasivos no corrientes	15	1.409.648,75	992.977,62
D) PASIVOS NO CORRIENTES		90.561.021,78	82.537.863,34
I. Derivados Pasivos	13	-	-
III. Deudas con entidades de crédito	13	15.616.581,47	40.914.186,18
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	2.259.201,02	2.478.981,19
V. Otros pasivos financieros	7	34.586.028,36	32.846.891,57
VII. Provisiones	12	11.122.647,95	11.297.138,79
VIII			
. Otros pasivos corrientes	15	5.103.857,31	5.715.662,72
Subtotal pasivos corrientes		68.688.316,11	93.252.860,46
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		-	-
E) PASIVOS CORRIENTES		68.688.316,11	93.252.860,46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		125.670.458,83	116.619.626,32

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2016	31.12.2015
+ Importe neto de la cifra de negocio	17	2.354.964,02	2.673.724,21
+/- Otros ingresos de la explotación	17	135.222,84	197.843,68
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		2.490.186,86	2.871.567,89
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso		-	-
- Aprovisionamientos	19	-	-
- Gastos de personal	20	(900.037,35)	(1.420.469,70)
+/- Otros gastos de explotación	22	(922.573,45)	(1.404.071,51)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(3.005,58)	(106.544,62)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	170.000,00	(269.601,20)
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16	8.510.000,00	(1.215.566,69)
+/- Otros resultados	16	279.862,25	4.955.512,94
GASTOS DE LA EXPLOTACION		7.134.245,87	539.259,23
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.624.432,73	3.410.827,12
+ Ingresos financieros	24 y 25	19.419.495,15	109.753.277,48
- Gastos financieros	24 y 25	(4.965.343,65)	(5.717.664,29)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	24 y 25	-	(72.499,78)
+/- Diferencias de cambio	24 y 25	13.320,92	-
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24 y 25	225.000,00	(1.016.527,42)
= RESULTADO FINANCIERO		14.692.472,42	102.946.586,00
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		24.316.905,15	106.357.413,12
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	-	-
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		24.316.905,15	106.357.413,12
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		24.316.905,15	106.357.413,12
+/- Intereses minoritarios	11.7	-	-
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		24.316.905,15	106.357.413,12

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

	NOTAS	2016	2015
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		24.316.905,15	106.357.413,12
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		1.040.214,85	3.005.408,62
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles			
2. Por valoración de instrumentos financieros			
3. Por coberturas de flujos de efectivos			
4. Diferencias de conversión		1.040.214,85	3.005.408,62
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:			
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)		25.357.120,00	109.362.821,74
a) Atribuidos a la sociedad dominante		25.357.120,00	109.362.821,74
b) Atribuidos a intereses minoritarios			

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						
Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión (Notas 11.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 11.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Intereses Minoritarios (Nota 11.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2014	2.434.943,32	-	(195.842.134,41)	2.647.251,16	(1.492.004,71)	(192.251.944,64)
Ajuste por errores			5.405.766,60			5.405.766,60
Saldo a 1 de enero de 2015 ajustado	2.434.943,32	-	(190.436.367,81)	2.647.251,16	(1.492.004,71)	(186.846.178,04)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	106.357.413,12	3.005.408,62	-	109.362.821,74
II. Operaciones con socios y propietarios	11.882.494,20	12.833.498,29	-	-	-	24.715.992,49
Aumentos / (Reducciones) de capital	11.882.494,20	12.833.498,29				24.715.992,49
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(7.895.738,38)	-	1.492.004,71	(6.403.733,67)
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	(91.974.693,07)	5.652.659,78	-	(59.171.097,48)
Ajuste por errores						-
Saldo a 1 de enero de 2016 ajustado	14.317.437,52	12.833.498,29	(91.974.693,07)	5.652.659,78	-	(59.171.097,48)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	24.316.905,15	1.040.214,85	-	25.357.120,00
II. Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (Reducciones) de capital						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	235.098,61	-	-	235.098,61
Otras variaciones			235.098,61			235.098,61
Saldo a 31 de diciembre de 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(67.422.689,31)	6.692.874,63	-	(33.578.878,87)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresados en euros)

	NOTAS	2016	2015
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		24.316.905,15	106.357.413,12
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	3.005,58	106.544,62
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		(170.000,00)	77.070,01
Ganancias o pérdidas por el método de participación (+/-)	8.1	-	1.016.527,42
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)		-	269.601,20
Ingresos financieros (-)	25.1	(19.419.495,15)	(109.753.277,48)
Gastos financieros (+)	25.2	4.965.343,49	5.717.664,29
Aplicación provisiones	12	(116.938,17)	(9.851.422,71)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	(13.320,56)	3.526.277,07
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	(8.510.000,00)	1.215.566,69
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	25	(225.000,00)	72.499,78
Otras partidas no monetarias		1.307.913,81	3.947.014,33
Cambios en el capital circulante:			
Variación en:			
Existencias	9	(2.461.271,93)	(9.457.790,93)
Cuentas por cobrar	7 y 10	101.717,72	68.608,76
Otros activos corrientes	15	828.846,04	(441.376,85)
Cuentas por pagar	15	(219.780,17)	(53.787,67)
Otros pasivos corrientes	16	(611.805,41)	361.993,78
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(223.879,43)	(6.820.874,58)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos financieros	7	-	(18.555,56)
Desinversiones (+):			
Inversiones Inmobiliarias	6	175.000,00	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	503.172,37
Activos financieros	7	225.000,00	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		400.000,00	484.616,81
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados		(2.978.286,57)	(3.184.852,18)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	7	-	9.068.059,29
- Deudas con entidades de crédito	13	3.128.954,90	(495.707,33)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		150.668,34	5.387.499,78
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		326.788,91	(948.757,99)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	422.590,49	1.371.348,48
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	749.379,40	422.590,49

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 131 son parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad Dominante Legal*” o la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2014 se aprobó la 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. La escritura de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. fue inscrita en los

Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fechas 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente.

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.

En fecha 10 de noviembre de 2016, Nyesa Valores Corporación, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.

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 de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. 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.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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 el 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

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 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.U. contempla el siguiente Plan de Pagos en relación con la fecha de firma 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.U. 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2016 han sido formulados:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día 31 de marzo de 2017.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) 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 2.8) ("*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 2016, 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 2016 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 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016. Los estados financieros consolidados del Grupo y los estados financieros de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Los estados financieros consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo y, en caso de redondeo, 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 2016, 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 normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4º 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).”* no sería de aplicación dicho artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

No obstante lo anterior, en fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La citada ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Esta ampliación de capital trae causa en la capitalización de los créditos concursales de aquéllos acreedores que optaron en la alternativa prevista en el Convenio de Acreedores de capitalizar su crédito en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio de Acreedores. A este respecto, cabe destacar que del total de créditos susceptibles de capitalización, según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. ha optado por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto en los presentes estados financieros un impacto positivo sobre el patrimonio neto del Grupo de 17.609 miles de euros.

Por otro lado, el pasado 28 de marzo de 2017, la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. ha formalizado mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo la venta a Grupo Hotusa del Hotel Macarena, junto con su mobiliario y equipamiento. Esta operación ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo.

Todas estas operaciones, realizadas con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 y antes de la fecha de reformulación, han supuesto un impacto positivo en el patrimonio neto del Grupo por importe de 26.259 miles de euros.

Consecuentemente, los presentes estados financieros consolidados han sido reformulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba. No obstante, estos hechos 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 adjunta, que han sido preparados asumiendo que su actividad seguirá.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante es negativo en 33.578 miles de euros frente a los 59.171 miles de euros negativos del ejercicio anterior, su fondo de maniobra resulta positivo en 10.336 miles de euros frente a los 16.086 miles de euros negativos del ejercicio pasado. No obstante, la situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2016 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015. Así, la deuda vencida y exigible del Grupo ha disminuido en 26.247 miles de euros, pasando de 45.384 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 a 19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

A este respecto, interesa destacar la situación de las principales partidas que componen los 19.137 miles de euros de deuda vencidos y exigibles a 31 de diciembre de 2016:

- 15.576 miles de euros son deudas con entidades financieras calificadas en el concurso como créditos con privilegio especial y, en consecuencia, una vez desaparezca la garantía (por venta o ejecución) sobre el crédito que, en su caso, quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, en ningún caso se prevé la salida de flujos por estas deudas hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- 3.561 miles de euros se corresponden con deudas con la AEAT. A este respecto, cabe destacar que en enero de 2017 se ha realizado un pago a la AEAT por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad.

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.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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 incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad.

Por otro lado, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa. En consecuencia, resulta necesario la negociación de acuerdos singulares con estas deudas a los efectos de acompasar su pago con el Plan de Negocio de la Sociedad y su Grupo. La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de reformulación de los presentes estados financieros consolidados y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Los administradores de la Sociedad siguen trabajando para alcanzar un acuerdo de pago de la misma que estiman será alcanzado una vez firmado del contrato de inversión y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. La Sociedad ha realizado un pago por importe 908 miles de euros a la Agencia Tributaria lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Por otro lado, a fecha de reformulación de los presentes Estados Financieros, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa de Nyesa Valores Corporación, S.A., existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 224 miles de euros que se esperan satisfacer tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. No existen créditos contra la masa de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. pendientes de pago.

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 por venta o 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. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- i. La suscripción de un contrato de inversión con los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso Nai Becar y los actuales accionistas de referencia de la Sociedad, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que supone incorporar a esta área la participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en la ciudad rusa de Moscú. Como consecuencia de dicho acuerdo, se prevé la participación mayoritaria de la Sociedad, en más del 98%, en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú, en los que se pretende desarrollar un complejo de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. Todo ello condicionado al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad (nota 20)
- j. La suscripción, condicionado a la ejecución del mencionado contrato de inversión, de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de una línea de capital para cubrir, hasta 3.500 miles de euros, los eventuales déficits que puedan derivarse de las disposiciones de la línea de capital suscrita con GEM (contrato que se explica en la Nota 16.1) previstas en el Plan de Negocio de la Sociedad

Tal y como se cita anteriormente y en la Nota 35 de Hechos posteriores, previo a la fecha de formulación de cuentas anuales se ha realizado una operación de ampliación de capital suscrita mediante la capitalización de créditos concursales por importe de 7.500 miles de euros. Adicionalmente esto ha implicado un efecto positivo en los resultados de la Sociedad dominante y del Grupo de 17.609 miles de euros por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores que no han manifestado su intención de capitalizar.

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. Consecuentemente, las presentes cuentas anuales consolidadas han sido reformuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba. Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

2.3) 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 2016, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

En el inicio del ejercicio de 2016 entraron en vigor las siguientes modificaciones de las NIIF y de las interpretaciones de las mismas, (en adelante, "CINIIF"), que no han tenido un impacto significativo en los presentes estados financieros consolidados del Grupo.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016 son las siguientes:

"Entidades de inversión - Aplicación de la excepción de consolidación"	NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados"	NIC 27 (Modificación)
"Iniciativa desgloses"	NIC 1 (Modificación)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	NIIF 5 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIC 19 (Modificación) y NIC 34 (Modificación)
"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)
"Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"	NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación)
"Diferimiento de actividades reguladas"	NIIF 14 (*)

(*) La NIIF 14 está disponible solo para quienes adoptan por primera vez los IFRS que reconocen saldos de cuentas regulatorias diferidas según sus PCGA anteriores y permite que esas entidades continúen (con cambios limitados) su anterior contabilidad PCGA para las actividades de tarifa regulada, si bien con presentación separada de los saldos y elementos de ingresos y gastos que surgen de esa contabilidad. Se tiene la intención de que el IFRS 14 sea una solución intermedia pendiente de que IASB complete el proyecto más comprensivo sobre las actividades de tarifa regulada. Esta NIIF todavía no ha sido adoptada por la UE por lo que en ningún caso sería aplicable al Grupo.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han entrado en vigor en el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2016:

A la fecha de reformulación de los estados financieros consolidados adjuntos se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 31 de diciembre de 2016. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo no ha procedido todavía a introducirlas por estar analizándose en la actualidad los efectos a los que darán lugar, aunque no se espera un impacto relevante de las mismas.

"Instrumentos financieros"	NIIF 9
"Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"	NIIF 15
"Aclaraciones a la NIIF 15"	NIIF 15
"Arrendamientos"	NIIF 16
"Reconocimiento de los activos por impuestos diferidos de pérdidas no realizadas"	NIC 12 (Modificación)
"Iniciativa desgloses"	NIC 7 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016"	NIC 28 (Modificación)
"Transferencias de Inversiones inmobiliarias"	NIC 40 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016"	NIIF 1 (Modificación)
"Aclaración de pagos basados en acciones"	NIIF 2 (Modificación)
"Efecto de la NIIF 9 sobre los contratos de seguro"	NIIF 4 (Modificación)
"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto"	NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación)
"Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016"	NIIF 12 (Modificación)

Impacto de la NIIF 9 en los estados financieros

Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha venido analizando esta nueva norma y las implicaciones que tendrá en 2018 tanto en la clasificación de las carteras como en los modelos de valoración de los instrumentos financieros y, especialmente, en los modelos de cálculo del deterioro de los activos financieros mediante modelos de pérdida esperada. En 2017, el Grupo va a seguir trabajando en las definiciones de las políticas contables y la implantación de la norma que tiene implicaciones tanto en los estados financieros consolidados como en la operativa (admisión y seguimiento de riesgos, cambios en los sistemas, métricas de gestión, etc.) y, por último, en los modelos de presentación de los estados financieros consolidados. A la fecha de reformulación de los presentes estados financieros consolidados no se tiene una estimación del impacto cuantitativo que la entrada en vigor de dicha norma tendrá a 1 de enero de 2018, si bien, analizando el tipo de activos que mantiene la compañía actualmente, (créditos comerciales), no se espera un impacto significativo sobre las cifras actualmente presentadas.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Impacto de la NIIF 15 en los estados financieros

Se aplicará a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada. El Grupo actualmente no tiene contratos con clientes ni un volumen de operaciones relevante ni significativo, por lo que no se espera un impacto sobre las cifras actualmente presentadas.

Impacto de la NIIF 16 en los estados financieros

Esta norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, aunque se permite su aplicación anticipada si se aplica también la NIIF 15. Las modificaciones sobre la Norma actual, afectan especialmente al arrendatario, no existiendo grandes diferencias en la contabilidad del arrendador frente a la NIC 17 actual. El Grupo, no es arrendatario de ningún contrato significativo, por lo que no existe un efecto significativo sobre las cifras actuales.

2.4) 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.

2.5) Juicios y estimaciones contables significativas

En los estados financieros anuales consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
6. La determinación de las provisiones para posibles contingencias (Véase Notas 2.8.o, 12.5 y 31).
7. 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.
8. 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 conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión (véase Nota 12).
9. 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 al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un Experto Independiente.
10. Estimación del valor razonable de los pasivos capitalizados en aplicación de la CINIIF 19 tal como se comenta en la Nota 11.
11. El Grupo ha estimado el posible efecto que tendría sobre sus Estados Financieros Consolidados el proceso consecuencia del referéndum de Reino Unido (Brexit) concluyendo que dada su actual actividad, éste no sería significativo.
12. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.2.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2016 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 2015, salvo para lo comentado en el Nota 2.4) anterior, sin que haya ninguna modificación que tenga efecto significativo en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2016.

2.6) 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. Se considera que corresponde a un nivel 2 puesto que dicha tasa de descuento se obtuvo en base a datos del mercado observables en los que se tenían en cuenta factores financieros, no financieros y de mercado, comparándose además con tasas de casos equiparables.

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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2.7) Principios de Consolidación

➤ Entidades dependientes

Se consideran “*Entidades dependientes*” aquellas 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 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016 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.

➤ 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.

2.8) 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

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

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

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

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 2016 y 2015, en fechas de 27 de marzo de 2017 y 2 de marzo de 2016, respectivamente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que se utilizan en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016 y 2015, en base al informe de tasación y valoración de emitido por SAVILLS.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

- 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 2016 y 2015, 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 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, 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- 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.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 reformulación 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 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 calificó 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.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 2016 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 2016 y 2015, 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 en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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

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

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

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

r) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. A 31 de diciembre de 2016, 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 2016 de
NYSE 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

NOTA 3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo de los ejercicios 2015 y 2016, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y/o disminuciones en la estructura del Grupo:

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2015 y 2016, no se produjeron incorporaciones al perímetro de consolidación.

b) Cambios en los porcentajes de control

	Control 2016	Control 2015	Control 2014	Control 2013
Nyesa Genérica, S.L.U.	100,00%	100,00%	90,25%	90,25%

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.U., 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

La única variación en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2015 con respecto al ejercicio anterior, fue el aumento del porcentaje de participación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la sociedad NYESA GENÉRICA, S.L.U. (y sus dependientes) como consecuencia de la ampliación de capital por aportación no dineraria de participaciones representativas del 9,74% del capital social de la citada mercantil ejecutada el 8 de abril de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de mayo del mismo año.

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 2016, 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. Para el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se realizan los procedimientos de auditoría que se han considerados necesarios en el contexto de la auditoría del grupo.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016, son las siguientes:

- Sociedad Matriz: La sociedad dominante legal y económica a 31 de diciembre de 2016 es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., cuya actividad principal es la “*gestión de empresas y negocios*” principalmente.
- Sociedades Dependientes: en el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicados en la Nota 2.7)



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero Promoción	(1)	No	100%	13.709	(26.138)	623	1.375	(11.806)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Inm. Promoción	(1)	No	100%	3	(535)	-	-	(533)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Bilbao	Inm. Promoción	(1)	No	100%	3	(1.775)	(115)	(1)	(1.887)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Inm. Promoción	(3)	No	100%	1	(13.735)	(1.866)	(148)	(15.600)
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Inm.	(2)	No	100%	1	-	-	-	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 2016 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- Entidades Asociadas: en el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-16, CIFRAS EN MILES DE EUROS						
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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, por lo que el método de participación aparece como cero en el Estado de Situación Financiera (Véase Nota 8.2).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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:

SOCIEDADES DEPENDIENTES NO INCLUIDAS a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Resultado Explotación Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100%	242	(342)	-	-	(100)
GEONA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%	3	-	-	-	3
MULTISADO-CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100%	260	(589)	-	-	(329)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100%	1	-	-	-	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100%	1	-	-	-	1
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55%	3	15	(7)	(4)	11

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(2) 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 2016 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 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Sociedades en liquidación:** A continuación se muestran las sociedades en esta situación a 31 de diciembre de 2016, junto con su información financiera más significativa:

- SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2016, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	Coste participación 2015 (*)	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2016	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	51.727	100%	27.696	(90.953)	15.450	(47.807)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	2.855	100%	2.860	(24.525)	6	(21.659)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1) y (2)(A)	No	980	60%	1.899	(17.930)	(808)	(16.839)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA.	Barcelona	Servicios	(1)	No	2	50%	3	40	-	43
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	2.700	100%	2.700	(6.222)	-	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	240	100%	300	(3.522)	-	(3.222)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	SI	4.946	100%	1.000	(220.282)	14.018	(205.264)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	(1)(A)	No	203	100%	100	(34.843)	(1.014)	(35.757)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	226	100%	203	(36.791)	14	(36.574)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	3	100%	3	(100.644)	(5.872)	(106.513)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)(A)	No	3	100%	3	(6.915)	7	(6.905)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	No	3	100%	3	(1.982)	52	(1.927)
INBESOS SUR S.A. EN LIQUIDACION	BARCELONA	Promoción Inm. Expl. y Arrend	(1)(A)	No	33	50%	60	1	-	1
HOSPES NYESA NAVARRA S.L. EN LIQUIDACION (3)	Barcelona	Hotelería	(1)	No	842	50%	1	1.683	(1.687)	(4)
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EXTINGUIDA (4)	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	8.475	41,73%	0	17.850	(48.233)	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EXTINGUIDA	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	6.577	49%	0	386	(384)	2

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. (3) Sociedad en liquidación no judicial
(4) Sociedad extinguida previo a fecha reformulación
(A) Sociedades en liquidación a fecha de reformulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

El 100% de estas participaciones, por un total de 79.781 miles de euros, se encontraba totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2015.

La razón por la cual no se incluyeron 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 tanto, de acuerdo a la NIIF 10, la Compañía no ostentaba el control de sus participadas y por lo tanto no está permitido consolidar este tipo de sociedades. 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016*

Las siguientes sociedades conforman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016:

Denominación	Domicilio	% participación directa	% participación indirecta	Método de consolidación	Actividad principal en la Actualidad	Auditor
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Barcelona			Integración Global	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L.
NYSEA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	100%		Integración Global	Expl. y Arrend Hotelero	n/a
NYSEA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYSEA GENERICA S.L.	Bilbao	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica		100%	Integración Global	Industria en general y Promoción Inm.	n/a
NYSEA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica		100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	50%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a
ASTRA, S.A.	Andorra	25%		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:

	Saldo al 01/01/2016	Euros Retiros	Saldo al 31/12/2016
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	98.057,25
Total Coste	98.057,25	-	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	-	(95.218,36)
Deterioros	(2.838,89)	-	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Saldo al 01/01/2015	Euros Retiros	Saldo al 31/12/2015
Aplicaciones informáticas	392.981,36	(294.924,11)	98.057,25
Total Coste	392.981,36	(294.924,11)	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(361.165,14)	265.946,78	(95.218,36)
Total amortización	(361.165,14)	265.946,78	(95.218,36)
Deterioros	(31.816,22)	28.977,33	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

En 2016 y 2015 no se han producido inversiones, sin embargo en 2015 se procedió a dar de baja activos por importe de 295, cuyo valor neto contable era nulo.

No se han producido ni en 2016 ni en 2015 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 miles de euros al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Euros Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2016
Terrenos y Construcciones	-	-	-	-	-
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	645.448,05	-	(327.232,25)	11.685,45	329.901,25
Otro inmovilizado	36.858,48	-	(14.239,87)	(11.685,45)	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	-	4.200.422,87
Total Coste	4.882.729,40	-	(341.472,12)	-	4.541.257,28
Construcciones	-	-	-	-	-
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(527.614,74)	(3.005,59)	251.842,90	(1.204,27)	(279.981,70)
Otro inmovilizado	(9.457,15)	-	4.407,12	1.204,27	(3.845,76)
Total amortización	(537.071,89)	(3.005,59)	256.250,02	-	(283.827,46)
Deterioros	(687.869,48)	(10.000,00)	85.222,10	-	(612.647,38)
Valor neto	3.657.788,04	(13.005,59)	-	-	3.644.782,45



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

	Euros					Reversión de deterioro	Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Retiros	Traspasos			
Terrenos y Construcciones	11.457.343,28	-	-	(11.457.343,28)	-	-	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	1.414.222,42	-	(484.540,20)	(284.234,17)	-	645.448,05	
Otro inmovilizado	139.174,18	11.759,00	(729,80)	(113.344,90)	-	36.858,48	
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	-	-	-	4.200.422,87	
Total Coste	17.211.162,75	11.759,00	(485.270,00)	(11.854.922,35)	-	4.882.729,40	
Construcciones	(1.282.496,27)	(95.638,77)	-	1.378.135,04	-	-	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(1.240.678,90)	(777,60)	433.666,35	280.175,41	-	(527.614,74)	
Otro inmovilizado	(78.131,34)	(10.128,25)	252,93	78.549,51	-	(9.457,15)	
Total amortización	(2.601.306,51)	(106.544,62)	433.919,28	1.736.859,96	-	(537.071,89)	
Deterioros	(5.385.856,43)	(197.945,19)	51.350,72	4.844.581,23	-	(687.869,48)	
Valor neto	9.224.000,24	(292.730,81)	-	(5.273.481,16)	-	3.657.788,04	

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Las adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2015 ascendieron a 12 miles de euros, correspondiendo la totalidad a equipos para procesos de la información. No se han producido adiciones durante el ejercicio 2016.
- Los retiros producidos en 2016 corresponden al mobiliario ubicado en el inmueble vendido de Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Véase [Nota 6](#)). Los citados activos cuyo coste aproximado era de 341 miles de euros, se encontraban totalmente amortizados o deteriorados, han generado un beneficio para el Grupo de 170 miles de euros. Los retiros en 2015 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 miles de euros.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Los traspasos registrados en 2015 se correspondían 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 es explotado 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 adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2016 y 2015 de 3 y 107 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 2016 y 2015, contabilizándose las correspondientes “*Pérdidas por deterioro*” si el valor razonable era menor que el coste neto del activo. En el presente ejercicio, ha sido registrada una dotación *de deterioro* por 10 miles de euros de un suelo terciario de 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 2016 y a 31 de diciembre de 2015. El método utilizado para la valoración de los activos incluidos en este epígrafe ha sido la metodología del descuento de flujos de caja.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2016 y 2015.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 328 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015 ascendían a 670 miles de euros).

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

No existen, a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

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



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2016	Saldo al 01/01/2016	Euros			Saldo al 31/12/2016
		Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total coste	52.648.884,41	(2.584.930,66)	-	-	50.063.953,75
Ajuste a valor razonable	(16.929.884,34)	1.284.930,66	-	8.515.000,00	(7.129.953,68)
Valor neto	35.719.000,07	(1.300.000,00)	-	8.515.000,00	42.934.000,07

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2015	Saldo al 01/01/2015	Euros			Saldo al 31/12/2015
		Retiros	Traspasos	Variación Valor Razonable	
Total coste	49.085.403,25	(1.710.000,00)	5.273.481,16	-	52.648.884,41
Ajuste a valor razonable	(16.850.075,25)	1.135.757,62	-	(1.215.566,71)	(16.929.884,34)
Valor neto	32.235.328,00	(574.242,38)	5.273.481,16	(1.215.566,71)	35.719.000,07

La baja registrada en el ejercicio 2016 trae causa en la venta del edificio de oficinas propiedad de la Sociedad Dominante sito en la calle Consejo de Ciento número 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más los impuestos correspondientes (mismo importe que su valor neto contable). El inmueble formaba parte de la garantía, junto con acciones y participaciones de dos sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y otra ya disuelta, de un préstamo sindicado que se formalizó en el año 2006 por importe de 30 millones de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad Dominante de 19,4 millones de euros.

Sobre la deuda correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o en el momento en que notifiquen a la Sociedad que renuncian a dicha garantía, lo que a 31 de diciembre de 2016 habría supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,8 millones de euros.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016 y a 31 de diciembre de 2015 (Véase Nota 2.8.f).

Existe una revalorización de 9.960.000,00 euros originada por la venta formalizada en fecha 28 de marzo de 2017 para una de las inversiones inmobiliarias del Grupo por la cual el precio de venta es superior en dicho importe al valor razonable al que se tenía registrado. Esta información se disponía con anterioridad a la fecha de cierre de ejercicio por lo que, conforme a la norma de registro de hechos posteriores, se ha ajustado el valor de la inversión a su valor de mercado (Véase Nota 35). Adicionalmente, existen deterioros en el valor razonable de otros activos por importe de 1.445.000,00 euros en base a las tasaciones realizadas.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2016 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	39.030	38.501	-	-	Contrato compraventa
Hotel GIT (Zaragoza)	Hotel 3*	114	3.100		10,00%	8%	DFC
							DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento o vitalicio (10 años)
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	545	-	900%	n/a	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	159	-	14,00%	n/a	
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	100	-	Valor venta comparativo	n/a	Comparación
Total			42.934	38.501			

(*) Activo vendido en el ejercicio 2017



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2016 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.

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.

Los activos hoteleros, se encuentra alquilados a terceros (Meliá Hotels International, 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	
	2016	2015
Ingresos Operativos	2.434.606,89	2.342.358,95
Gastos Operativos	(264.439,29)	(1.418.552,41)

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.

Las únicas restricciones a la realización de las “*Inversiones inmobiliarias*” respecto a los recursos obtenidos por su enajenación o disposición, son las hipotecas que graban dichas inversiones (véase [Nota 13](#)), estando gravados con las mismas, tanto al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la práctica totalidad de los activos que componen este epígrafe en garantía de pasivos (Véase [Nota 13](#)).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En lo que respecta al cobro de los ingresos derivados de las mismas, únicamente en el caso del Hotel Macarena de Sevilla, la entidad financiadora del activo tenía 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.

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Otros Activos Financieros	-	-	67.401,36	76.060,56	-	-	67.401,36	76.060,56
Largo plazo / No corrientes	-	-	67.401,36	76.060,56	-	-	67.401,36	76.060,56
Instrumentos de patrimonio	180,33	180,33	-	-	-	-	180,33	180,33
Otros Activos Financieros	-	-	1.594,39	18.103,58	120,22	120,22	1.714,61	18.223,80
Corto plazo / Corrientes	180,33	180,33	1.594,39	18.103,58	120,22	120,22	1.894,94	18.404,13
Total Activo Financiero	180,33	180,33	68.995,75	94.164,14	120,22	120,22	69.296,30	94.464,69



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran fianzas entregadas en el ejercicio 2016 y 2015, por un importe de aproximadamente 67 y 76 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2016 figuran 2 miles de euros por depósitos constituidos con terceros por el importe restante. En el 2015 figuraban 18 miles de euros por (i) los créditos concedidos a partes vinculadas principalmente por 13 miles de euros y (ii) depósitos constituidos con terceros por el importe restante.

Las cifras anteriores se presentan netas de provisiones por deterioro.

El detalle de las provisiones por deterioro de los activos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

ACTIVOS NO CORRIENTES	Provisión a 01/01/2016	Corrección valorativa por deterioro	Euros		Provisión a 31/12/2016
			Reversión del deterioro	Cancelación	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	82.191.649,72	-	-	(79.781.180,87)	2.410.468,85
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	82.309.849,25	-	-	(79.781.180,87)	2.528.668,38

ACTIVOS NO CORRIENTES	Provisión a 01/01/2015	Corrección valorativa por deterioro	Euros		Provisión a 31/12/2015
			Reversión del deterioro	Cancelación	
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	83.694.123,79	1.502,53	(1.503.976,60)	-	82.191.649,72
Préstamos y Partidas a Cobrar	95.130,27	3.069,26	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	83.809.254,06	4.571,79	(1.503.976,60)	-	82.309.849,25

En el ejercicio 2016, la Sociedad dominante ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo. A este respecto, se incluye a continuación un detalle de las magnitudes de esas sociedades:



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sociedad	Situación	Activos Realizables (**)	Pasivos Exigibles (**)	Créditos contra la masa (***)	Tesorería (***)
Asesores Energéticos S.L.	Extinguida (*)				
Constructora Inbesós S.A.U.	En Liquidación	2.908,25	674.556,74		10.321,00
		26.269.286,8			
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.U.	En Liquidación	3	71.134.429,83	1.112.557,00	346.061,00
Hospes Nyesa Navarra S.L.	En Liquidación				0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	Extinguida (*)				
		20.594.392,6			
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L.U.	En Liquidación	6	75.103.660,63	623.046,00	149.053,54
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L.U.	En Liquidación	53,71	1.639.470,73	640.337,00	42.458,35
Nyesa Costa S.L.U.	En Liquidación	9.943.307,37	16.499.644,56	296.456,00	11.121,77
		24.174.951,3			
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U.	En Liquidación	5	21.934.403,80	848.169,00	42.358,87
Nyesa Servicios Administrativos S.L.U.	En Liquidación	52.670,35	3.412.707,53	140.222,90	3.851,74
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	En Liquidación	7.182.830,24	105.052.211,53	379.469,00	2.472.017,18
Promociones Industriales y Financieras S.A.U.	En Liquidación	18.784,82	133.218,31	83.926,00	0,00
Raurich Condal S.L.	En Liquidación	511.225,31	16.091.836,83	259.606,00	45.010,00
Residencial Vilalba Golf S.L.U.	Extinguida (*)				
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.A.	Extinguida (*)				

(*) Sociedades extinguidas sin cuota de liquidación alguna a favor de los socios

(**) Datos extraídos de balances cerrados a 31/12/2016

(***) Datos extraídos de los últimos informes trimestrales formulados por los liquidadores de conformidad con el artículo 152 de la Ley Concursal.

Las cancelaciones de la provisión por deterioro del epígrafe “Activos Financieros disponibles para la venta” corresponden a las participaciones en sociedades en liquidación o extinguidas, según lo indicado en la [Nota 3.d](#).

ACTIVOS CORRIENTES	Euros				
	Saldo a 01/01/2016	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Cancelación	Saldo a 31/12/2016
Préstamos y Partidas a Cobrar	160.432.277,97	-	(260.743,63)	(399.369,48)	159.772.164,86
Inversiones Mantenedas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	161.580.535,94	-	(260.743,63)	(399.369,48)	160.920.422,83



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

ACTIVOS CORRIENTES	Euros				Saldo a 31/12/2015
	Saldo a 01/01/2015	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Cancelación	
Préstamos y Partidas a Cobrar	160.651.212,71	63.786,09	(282.720,83)	-	160.432.277,97
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	161.799.470,68	63.786,09	(282.720,83)	-	161.580.535,94

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Euros		Total	
	Débitos y partidas a pagar		2016	2015
	2016	2015	2016	2015
Deudas con entidades de créditos	55.210.043,96	55.998.421,76	55.210.043,96	55.998.421,76
Otros Pasivos Financieros	24.937.180,03	17.208.975,71	24.937.180,03	17.208.975,71
Largo plazo / No corrientes	80.147.223,99	73.207.397,47	80.147.223,99	73.207.397,47
Deudas con entidades de créditos	15.616.581,47	40.914.186,18	15.616.581,47	40.914.186,18
Otros Pasivos Financieros	34.586.028,36	32.846.891,57	34.586.028,36	32.846.891,57
Corto plazo / Corrientes	50.202.609,83	73.761.077,75	50.202.609,83	73.761.077,75
Total Pasivo Financiero	130.349.833,82	146.968.475,23	130.349.833,82	146.968.475,23

Las características 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, las fianzas recibidas de terceros y los préstamos cedidos por entidades de crédito a un tercero para su cobro. 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.

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)(Véase [Nota 35](#)) los préstamos recibidos por terceros y por un accionista de referencia en una sociedad de Costa Rica con vencimiento inferior a un año (5,1 y 0,8 millones de euros respectivamente, 3,4 y 0,8 millones de euros respectivamente en 2015), y por las deudas derivadas en el concurso de acreedores cuyo vencimiento es inferior a un año (0,6 millones de euros, 0,7 millones de euros en 2015).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las variaciones más significativas que se han producido durante el ejercicio 2016, son las que se detallan a continuación:

- Un incremento por la reclasificación desde el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” no corrientes al epígrafe de “Otros pasivos financieros” no corrientes por la cesión de préstamos por importe de 6.402 miles de euros por parte de una entidad de crédito a terceros. (véase Nota 13).
- Un aumento del epígrafe “Otros pasivos financieros” corrientes por importe de 2.300 miles de dólares (2.182 miles de euros) por los créditos concedidos a la filial Nyesa Costa Rica, S.A.

NOTA 8. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

8.1) Inversiones aplicando el método de participación

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

	Euros					
	Participación 31/12/2016	Deterioro a 31/12/2016	Valor Neto Contable 31/12/2016	Participación 31/12/2015	Deterioro a 31/12/2015	Valor Neto Contable 31/12/2015
ASTRA, S.A.	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
HOSPES NYESA NAVARRA S.L. EN LIQUIDACIÓN	841.500,00	(841.500,00)	-	841.500,00	(841.500,00)	-
GRUPO NIESA 21 S.L	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	2.650.532,31	(2.650.532,31)	-	2.650.532,31	(2.650.532,31)	-

A cierre del ejercicio 2016, 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:

	Euros					
	Importe del crédito a 31/12/2016	Deterioro a 31/12/2016	Valor Neto Contable 31/12/2016	Importe del crédito a 31/12/2015	Deterioro a 31/12/2015	Valor Neto Contable 31/12/2015
ASTRA, S.A.	-	-	-	624.369,48	(624.369,48)	-
HOSPES NYESA NAVARRA S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	-	-	35.743,63	(35.743,63)	-
GRUPO NIESA 21 S.L	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	1.321.673,22	(1.321.673,22)	-



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha llevado a cabo la venta del crédito con ASTRA, S.A., el cual se encontraba deteriorado íntegramente, obteniendo un beneficio por la venta del mismo de 225 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad ha procedido a dar de baja el importe del crédito con HOSPES NYESA NAVARRA, S.L. EN LIQUIDACIÓN, tras la firma en octubre de 2016 de los acuerdos para la liquidación de esta Sociedad.

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 (NYSE 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 2016, en el pasivo de la sociedad dominante y del Grupo, y una vez practicada la “quita y espera” del citado afianzamiento, asciende a 515 miles de euros (479 miles de euros en 2015).

NOTA 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Terrenos y solares	78.195.921,11	75.728.154,87
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Anticipos a Proveedores	12.156,12	18.650,43
Saldo al 31 de diciembre	78.213.300,56	75.752.028,63

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 debe principalmente por el coste activado en el proyecto de Costa Rica y relacionado con el 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 entonces 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 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, 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,



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.U.

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 2016 y 2015 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 2016	31 de diciembre de 2015
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	78.195.921,11	75.728.154,87
Préstamos hipotecarios y otras garantías	17.726.259,37	14.756.360,80
Neto	60.469.661,74	60.971.794,07

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 2016 y 31 de diciembre de 2015. 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 2016 como en el 2015, no se han registrado deterioro alguno por este concepto.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 131.040 miles de euros, según informe de valoración de SAVILLS, S.A. a 27 de marzo de 2017 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 13.400 miles de euros y la zona hotelera en 5.797 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 27 de marzo de 2017 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 150.237 miles de euros. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos es de 78.196 miles de euros.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 la fecha, 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 2016	31 de diciembre de 2015
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.828,24	6.905,60
Tesorería	749.379,40	422.590,49
Total	775.207,64	429.496,09

El saldo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes de bancos.

No existen a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- 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, 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.

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 reformulación 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 utilizó el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, debía, como indicaba 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 ascendió a 17.490 miles de euros.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Este valor fue 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 registró 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 cierre de ejercicio existía un importe de 27.871.562,29 euros de créditos concursales que optaron por su capitalización en la primera Junta General Ordinaria que se celebrara 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.

Dicha Junta, celebrada en fecha 28 de junio de 2016, aprobó la capitalización de los citados créditos y delegó en el Consejo de Administración la aprobación de las correspondientes ampliaciones de capital, en el plazo máximo de un año. Mediante Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2017 se ejecutó la ampliación de capital por importe de 7.500.000 euros, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017. (Véase [Nota 35](#))

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, a fecha de reformulación el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 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 Bartibás que tienen suspendidos tales derechos políticos 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 reformulación 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 el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010 con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma. Durante los ejercicios 2010 y 2011, se produjeron ocho ampliaciones de capital enmarcadas dentro del citado contrato de línea de capital que supusieron la emisión de 12.076.705 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED prevé la posibilidad de resolver el contrato de forma anticipada a su vencimiento en el caso que la Sociedad estuviera suspendida de cotización durante más de 5 días consecutivos o bien fuera declarada en concurso de acreedores. No obstante, 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 reformulación de los presentes Estados Financieros Anuales, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	247.454.965	24,78%
FANUMCEO, S.L.	180.714.688	18,10%
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	126.213.149	12,64%
BANTIERRA	113.934.750	11,41%
GRUPO BARTIBAS (*)	100.942.665	10,11%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,53%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,14%
FREE FLOAT	142.842.064	14,30%
	998.613.482	100%

(*) 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. En el ejercicio 2016 el importe de la prima de emisión asciende a 12.833.498 euros. Durante el ejercicio 2015 se registró una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en la Nota 11.1) Capital Social.

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 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. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva no estaba dotada en su totalidad dado el patrimonio neto negativo de la Sociedad.

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. 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 2016 y 2015 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se ha ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11.4) Acciones Propias

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

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 saldo del epígrafe de “Intereses Minoritarios” del Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es nulo.

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 se resume en la forma siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	-	(1.492.004,50)
Adquisición 9,75% participaciones	-	1.492.004,50
Saldo	-	-

El saldo a 31 de diciembre de 2016, y tras la citada ampliación de capital llevada a cabo por la dominante legal durante el ejercicio 2015 mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L.U., 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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	8.337.488,25	11.297.138,79	7.869.921,88	18.089.850,80
Adiciones	666.660,79	618,43	1.956.524,25	5.440.495,14
Traspasos	-	(58.168,83)	-	(3.870.742,32)
Reversiones	-	(116.940,61)	(1.488.957,88)	(8.312.464,59)
Pagos	-	-	-	(50.000,24)
Saldo final	9.004.149,04	11.122.647,78	8.337.488,25	11.297.138,79

El Grupo tiene registradas provisiones al corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2016 por importe de 20.127 miles de euros (19.634 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). La naturaleza de dichas provisiones es la siguiente:

- Provisiones por avales y fianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por pasivos contratados con entidades de crédito.
- Provisiones derivadas de litigios con terceros.
- Provisiones para otras responsabilidades.

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 667 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes” durante el ejercicio 2016, se corresponden con el efecto financiero de las provisiones registradas en las listas de acreedores de la Administración Concursal.

En el ejercicio 2015, 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Las adiciones en el epígrafe “*Provisiones no corrientes*” de 1.957 miles de euros se corresponden con el efecto financiero de las provisiones registradas con las listas de acreedores de la Administración Concursal.

12.2) Trasposos

Durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de “*Provisiones corrientes*” se han producido bajas por trasposos a “*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*” por importe de 58 miles de euros, como consecuencia de saldos con Administraciones Públicas.

Durante el ejercicio 2015 en el epígrafe de “*Provisiones corrientes*” fueron traspasados 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 produjeron altas por trasposos procedentes de “*Acreedores*” por importe de 166 miles de euros, para la adecuación de este saldo a las listas concursales definitivas.

12.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2016 en el epígrafe de “*Provisiones corrientes*” por importe de 117 miles de euros tienen su origen en la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2015 en el epígrafe de “*Provisiones no corrientes*” por importe de 1.489 miles de euros tuvieron 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*” fueron de 8.312 miles de euros y correspondían 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 satisficieron 6.360 miles de dólares (5.625 miles de euros al tipo de cambio del día de la operación).



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

12.4) Pagos

En el ejercicio 2015, se realizaron 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.

12.5) Contingencias

A fecha de reformulación 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 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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
PASIVO NO CORRIENTE	55.210.043,96	55.998.421,76
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	38.430.354,54	44.832.069,86
Pólizas de crédito y préstamos	16.779.689,42	11.166.351,90
PASIVO CORRIENTE	15.616.581,47	40.914.186,18
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.622.318,48	4.670.737,10
Pólizas de crédito y préstamos	7.223,40	4.267,85
Préstamo Sindicado	10.987.039,59	36.239.181,23
Total Deudas con Entidades de Crédito	70.826.625,43	96.912.607,94

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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). 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. En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. El inmueble formaba parte de la garantía, junto con participaciones de sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación, del préstamo sindicado que se formalizó en 2006 por importe de 30 millones de euros. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el pasado 21 de julio y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supone un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros. Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o cuando las entidades financieras manifiesten su renuncia a dicha garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 8,8 millones de euros.

Adicionalmente al préstamo sindicado, hay otra operación por importe acumulado de 4.589 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 vencida.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.622	1.047	1.440	1.440	1.440	33.063	43.053
Pólizas de crédito y préstamos	7,22	-	1.659	1.659	2.489	10.973	16.787
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.617	1.047	3.099	3.099	3.929	44.036	70.827

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2015	Miles de Euros					2021 y siguientes	Total
	2016	2017	2018	2019	2020		
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.671	-	1.275	1.938	1.938	39.681	49.503
Pólizas de crédito y préstamos	4	-	-	1.099	1.099	8.968	11.171
Préstamos Sindicados	36.239	-	-	-	-	-	36.239
Total	40.914	-	1.275	3.037	3.037	48.649	96.913

Por tanto, a 31 de diciembre de 2016, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 15.582 miles de euros (40.828 miles de euros en al cierre del ejercicio 2015).

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 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	-	6.878
Inversiones Inmobiliarias	5.375	-	-	39.810
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	117
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472	29
Existencias	-	-	-	-
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 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.

Por otro lado, la deuda concursal debe ser actualizada como consecuencia de las distintas operaciones ya ejecutadas y que implican reducción de deuda, tanto por capitalizaciones como por nuevas adhesiones a la alternativa de pago de acreedores privilegiados tras la ejecución de sus activos con garantías, así como por pago o compensaciones de deuda.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En virtud de lo anterior, la deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, a la fecha de reformulación de estos estados financieros consolidados asciende a 68.560 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	6.066	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito	15.575.734		25.109.452	440.294
Deudas con Administraciones Públicas	138.800	3.384.891	1.189.100	698.429
Empresas del grupo y asociadas			58.195	7.552.489
Provisiones (*)			12.495.924	433.956
Total	15.720.600	3.385.239	40.227.693	9.219.269

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

No obstante, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, calificadas como deudas con privilegio especial, por tanto, de aplicación sobre la deuda restante de los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 57.649 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	6.066	347	1.375.022	94.100
Deuda con entidades de crédito			29.782.171	440.294
Deudas con las Administraciones Públicas	138.800	3.384.891	1.189.100	698.429
Empresas del grupo y asociadas			58.195	7.552.489
Provisiones (*)			12.495.924	433.956
Total	144.866	3.385.239	44.900.412	9.219.269

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

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 2.857 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 60.506 miles de euros. En consecuencia, se ha reducido la deuda del Grupo en más de un 89%.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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)	2019	2020	2021	2022
Créditos ordinarios	4.490.041	4.490.041	6.735.062	6.735.062
	2023	2024	2025	2026
Créditos ordinarios	11.225.103	11.225.103	-	-
Créditos subordinados	-	-	921.927	921.927
	2027	2028	2029	2030
Créditos subordinados	1.382.890	1.382.890	2.304.817	2.304.817

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectado por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores. Como ha sido expuesto, con estos créditos o se ha llegado a acuerdos singulares o se espera cerrarlos en cuanto se levante la suspensión de la cotización de las acciones.

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:

CLASIFICACIÓN (Euros)	PRIVILEGIO ESPECIAL	PRIVILEGIO GENERAL	CRÉDITOS ORDINARIOS	CRÉDITOS SUBORDINADOS
Acreedores varios	-	-	199.505,08	-
Deuda con entidades de crédito	48.620.322,87	-	-	-
Deudas con Administraciones Públicas	365.394,69	403.538,69	386.292,79	230.162,39
Personal	-	19.261,53	-	39.239,46
Empresas del grupo y asociadas	-	-	141.512,94	13.224.006,00
TOTAL	48.985.717,56	422.800,22	727.310,81	13.493.407,85



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tras la ejecución de las operaciones corporativas previstas en el Convenio de Acreedores y los pagos realizados, tanto en aplicación del calendario previsto en el Convenio como en los acuerdos singulares alcanzados con los acreedores con privilegio general, a 31 de diciembre el calendario e importes pendientes de pago son los siguientes:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2016	Miles de Euros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.622	1.047	1.440	1.440	1.440	33.063	43.053
Pólizas de crédito y préstamos	7,22	0	1.659	1.659	2.489	10.973	16.787
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.617	1.047	3.099	3.099	3.929	44.036	70.827

En relación con las deudas con entidades de crédito calificadas como privilegio especial, a fecha de reformulación de los estados financieros consolidados se ha visto reducida en 38.430 miles de euros, como consecuencia de la venta del hotel Macarena Sevilla en fecha 29 de marzo de 2017. La deuda restante está refinanciada y se están atendiendo puntualmente los pagos.

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 está formado íntegramente por:

	Euros			
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	1.409.648,75	5.103.857,31	992.977,62	5.715.662,72
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.259.501,02	-	2.478.981,19
Total bruto	1.409.648,75	7.363.358,33	992.977,62	8.194.643,91

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.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se detalla el saldo de “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Euros			
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	212.689,10	-	90.049,76
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	489.775,59	-	450.946,70
Hacienda Pública Otros	-	42.900,48	-	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	447.291,30	-	209.386,93
Organismos SS acreedores	-	9.255,49	-	9.189,10
H.P. Convenio Ordinario	771.504,81	137.453,80	855.259,82	34.335,29
H.P. Convenio Subordinado	615.025,21	-	100.659,43	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.561.216,26	-	4.658.384,19
Organismos SS Convenio Ordinario	5.551,74	7.299,58	11.832,80	1.824,90
Organismos SS Convenio Subordinado	4.585,84	-	4.267,52	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	6.266,56	5.561,54	11.722,37
Fogasa Convenio Ordinario	994,18	-	994,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	8.934,66	-	8.934,66	-
Fogasa Convenio Privilegiado	3.052,31	8.672,51	5.467,67	8.672,51
Total Administraciones Públicas	1.409.648,75	4.922.820,67	992.977,62	5.474.511,75
Remuneraciones pendientes de pago	-	165.911,64	-	76.150,98
Anticipos de clientes	-	15.125,00	-	165.000,00
Total Otros Pasivos	1.409.648,75	5.103.857,31	992.977,62	5.715.662,73

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 ha llegado a un acuerdo de aplazamiento, en el importe cuyo vencimiento es superior a doce meses. En los supuestos en los que las deudas no tienen pactado un interés explícito se procede a su actualización, siempre que su vencimiento sea superior a 12 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 acompañar 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. La Dirección de la Sociedad sigue trabajando en llegar a un acuerdo de pago de la misma tras la firma del contrato de inversión mencionado en la Nota 2 y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. Cabe destacar que, tras la aplicación de diversas compensaciones y pagos, el principal por importe de más de 908 mil euros el pasado mes de enero, a la fecha de reformulación de estos estados financieros la deuda con privilegio general con la AEAT asciende a 2.866 miles de euros.

NOTA 16. 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 2016 Días	EJERCICIO 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	36
Ratio de operaciones pagadas	15	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	180	258

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	758.581,46	887.476,56
Total Pagos pendientes	116.867,50	83.096,41



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 17. 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:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocio	2.355	2.674
Otros ingresos de la explotación	135	198
Total Ingresos de la Explotación	2.490	2.872
Gastos de personal	(900)	(1.420)
Otros gastos de explotación	(923)	(1.404)
Dotación a la amortización	(3)	(107)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	170	(270)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.510	(1.216)
Otros resultados	280	4.956
Total Gastos de la Explotación	7.134	539
Resultado de Explotación	9.624	3.411

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 la enajenación de mobiliario asociado a la venta de un activo inmobiliario (Véase [Notas 5 y 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](#)) y al contrato de compraventa firmado por el Hotel Macarena (Véase [Nota 6](#)).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En la partida “Otros resultados” en el ejercicio 2016, 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:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Ingresos:		
Regularización saldos	339	105
Exceso provisión condonación	-	294
Exceso provisión responsabilidades	117	2.457
Reversión provisiones Sociedades Grupo	-	829
Exceso provisión Fideicomiso	-	6.174
Otros	5	30
Total ingresos	461	9.889
Gastos:		
Sanciones varias	(123)	(229)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	-	(1.234)
Provisiones	(1)	(2.558)
Regularizaciones saldos	(4)	(913)
Otros	(53)	-
Total gastos	(181)	(4.933)
Otros resultados	280	4.956

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 2016 como en el 2015.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 18. INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

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

	Euros	
	2016	2015
Ingresos procedentes de prestación de servicios	-	433.724,20
Ingresos procedentes de arrendamientos	2.354.964,02	2.240.000,01
Otros ingresos	135.222,84	197.843,68
Total	2.490.186,86	2.871.567,89

No se ha producido ningún movimiento en la “*Venta de Solares y Terrenos*” durante los ejercicios 2016 y 2015.

Respecto a los ingresos provenientes de la prestación de servicios (fundamentalmente hoteles en explotación) en el ejercicio 2015 incluían los ingresos derivados de la explotación del hotel de Zaragoza directamente por parte de la sociedad filial Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. bajo la marca NEXH. Tras la firma en septiembre del 2015 de un contrato de alquiler de renta variable para la explotación con la cadena hotelera GIT Hoteles para la explotación del mencionado hotel, los ingresos provenientes de la explotación del mismo se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos procedentes de arrendamientos”.

NOTA 19. 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 2016; 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 2016 y 2015 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).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- 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.

Ejercicio 2016	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	2.354.964,02	-	-	2.354.964,02
Otros Ingresos de Explotación	135.222,84	-	-	-	135.222,84
Total Ingresos de la Explotación	135.222,84	2.354.964,02	-	-	2.490.186,86
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-
Gastos de personal	-	-	(63.788,52)	(836.248,35)	(900.037,35)
Otros Gastos Explotación	-	(784.188,91)	(148.808,85)	10.424,31	(922.573,45)
Amortizaciones	-	(3.005,58)	-	-	(3.005,58)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	170.000,00	170.000,00
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	8.645.000,00	-	(135.000,00)	8.510.000,00
Otros resultados	-	(10.898,00)	-	290.760,25	279.862,25
Total Gastos de la Explotación	-	7.846.907,51	(212.597,37)	(500.063,79)	7.134.245,87
Resultado de Explotación	135.222,84	10.201.871,53	(212.597,37)	(500.063,79)	9.624.432,73
+ Ingresos Financieros	-	-	-	19.419.495,15	19.419.495,15
- Gastos Financieros	-	(582.164,32)	(2.613.421,73)	(1.769.757,60)	(4.965.343,65)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-
+/- Diferencias de cambio	-	13.320,92	-	-	13.320,92
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	225.000,00	225.000,00
Resultado Financiero	-	(568.843,40)	(2.613.421,73)	17.874.737,55	14.692.472,42
Participación en el rdo.ejercicio E ^a asociadas y negocios conjuntos contab.método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	135.222,84	9.633.028,13	(2.826.019,10)	17.374.673,76	24.316.905,15
Activos del segmento	804.000,07	43.846.107,19	78.431.435,42	2.588.916,15	125.670.458,83
Pasivos del segmento	-	46.102.117,08	22.523.562,31	91.058.126,70	159.249.337,89



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Ejercicio 2015	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	2.673.724,21	-	-	2.673.724,21
Otros Ingresos de Explotación	92.928,80	-	-	104.914,88	197.843,68
Total Ingresos de la Explotación	92.928,80	2.673.724,21	-	104.914,88	2.871.567,89
Gastos de personal	-	(385.400,61)	(104.545,16)	(930.523,93)	(1.420.469,70)
Otros Gastos Explotación	-	(838.216,10)	(299.766,18)	(266.089,23)	(1.404.071,51)
Amortizaciones	-	(106.544,62)	-	-	(106.544,62)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	(269.601,20)	(269.601,20)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(203.114,00)	-	(1.012.452,69)	(1.215.566,69)
Otros resultados	-	(30.028,05)	5.981.728,43	(996.187,44)	4.955.512,94
Total Gastos de la Explotación	-	(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	-	5.317,78	-	109.747.959,70	109.753.277,48
- Gastos Financieros	-	(1.212.546,07)	(2.749.678,59)	(1.755.439,63)	(5.717.664,29)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	(72.499,78)	(72.499,78)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	(1.016.527,41)	(1.016.527,41)
+/-	-	-	-	-	-
Resultado Financiero	-	(1.207.228,29)	(2.749.678,59)	106.903.492,88	102.946.586,00
Resultados antes de Impuestos	92.928,80	(96.807,46)	2.827.738,51	103.533.553,27	106.357.413,12
Activos del segmento	2.149.000,07	33.679.798,08	75.967.775,14	4.823.053,03	116.619.626,32
Pasivos del segmento	-	46.118.734,24	19.179.783,17	110.492.206,39	175.790.723,80

NOTA 20. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Certificaciones de obra y deterioros	2.461.271,94	9.624.103,13
Variación de existencias	(2.461.271,94)	(9.624.103,13)
Total	-	-



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 21. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y Salarios	783.057,95	1.209.314,13
Seguridad Social	91.810,39	152.898,54
Indemnizaciones	24.809,49	55.117,21
Otros Gastos Sociales	359,52	3.139,81
Total	900.037,35	1.420.469,69

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

	Número de personas	
	2016	2015
Dirección y adjuntos a dirección	2,00	2,00
Responsable de departamento	3,59	3,00
Técnicos	3,70	12,17
Auxiliares	0,15	2,83
Total	9,44	20,00

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

	Número de personas					
	2016			2015		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	2	2	-	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	2	3
Técnicos	2	2	4	2	2	4
Auxiliares	2	-	2	2	-	2
Total	5	5	10	5	6	11

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 22. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

22.1) El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2016	2015
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	29.183,62	30.272,34
Total	29.183,62	30.272,34

A cierre del ejercicio 2016, 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	
	2016	2015
Menos de 1 año	29.364,00	29.364,00
Entre 2 y 5 años	6.500,00	15.600,00
Total	35.864,00	44.964,00

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

22.2) El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron en 2016 a 2.355 miles de euros (2.342 miles de euros en 2015).

Hasta la fecha de cierre del ejercicio 2016, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2016	2015
Menos de 1 año	2.396.275,68	2.447.673,34
Entre 2 y 5 años	9.489.411,36	9.671.217,20
Más de 5 años	21.197.400,00	23.691.510,00
Total	33.083.087,04	35.810.400,54



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

El principal contrato de arrendamiento se corresponde con el arrendamiento de la explotación de negocio del hotel Macarena en Sevilla (Ver Nota 6). A este respecto, tras la venta de ese hotel el pasado 29 de marzo de 2017 (Ver Nota 35) los ingresos del Grupo como arrendador van a disminuir considerablemente desde esa fecha.

A continuación se detallan las principales características de los contratos de arrendamiento:

- Hotel 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. Se hace constar que a comienzos de 2017 la sociedad Cygnus Hotels, S.L. se subrogó en la posición de Meliá Hotels International, S.A. en este contrato, y posteriormente, este activo hotelero fue objeto de transmisión. (Ver Nota 35)
- 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.
- 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.

A cierre del ejercicio, 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. (Ver Nota 35)

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 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 23. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	37	41
Reparaciones y conservaciones	227	116
Servicios de Profesionales	50	218
Transportes	1	2
Primas de Seguros	21	17
Servicios Bancarios	3	2
Relaciones Públicas	3	4
Suministros	15	16
Otros Gastos	316	761
Tributos	250	212
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	-	15
Total	923	1.404

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 “*Reparaciones y conservaciones*” que ha sufrido un importante aumento como consecuencia de las obras de mantenimiento y mejora llevadas a cabo en los hoteles propiedad del Grupo y “*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 24. 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 2016 y 2015, el total de los gastos por auditoría registrados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 48 y 40 miles de euros respectivamente, correspondientes a los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Los auditores del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 han prestado servicios distintos a los de verificación de estados financieros por importe de 1 y 1 miles de euros respectivamente.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 25. 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	
	2016	2015
Ingresos financieros	19.419	109.753
Gastos financieros	(4.965)	(5.718)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(71)
Diferencias de cambio	13	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	225	(1.017)
Resultado Financiero	14.692	102.947

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	
	2016	2015
Ingresos de otros valores negociables	-	-
Otros intereses e ingresos financieros	2	81
Derivados del convenio de acreedores	19.417	109.672
Total	19.419	109.753

A continuación se ofrece un desglose de los ingresos financieros por conceptos:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Quita financiera Créditos Ordinarios	16.874	2.398
Espera financiera Créditos Ordinarios	2.543	400
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19	-	106.874
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	2	81
Total Ingresos Financieros	19.419	109.753



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En lo que respecta a los *“Ingresos financieros”* en el ejercicio 2016 cabe destacar que, como consecuencia de la enajenación del inmueble ubicado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona, activo que formaba parte de las garantías hipotecarias del préstamo sindicado de la Sociedad dominante, varias entidades de crédito han comunicado al grupo la calificación de su parte del préstamo sindicado, estos créditos figuraban en las masas concursales como privilegiados y se han convertido en ordinarios, y por tanto se han sometido a las condiciones aprobadas en el Convenio de Acreedores.

En lo que respecta a los *“Ingresos Financieros”* en el ejercicio 2015, cabe destacar el impacto de acuerdo con la CINIF 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 utilizó el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, debió, 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 ascendía a 17.490 miles de euros. Este valor se distribuyó 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, fue registrada, 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 registró *“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 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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	
	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(121)	(158)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(3.071)	(3.799)
Derivados de la reversión de las espera de los Convenios de Acreedores	(1.773)	(1.761)
Total	(4.965)	(5.718)

La disminución de los “Gastos financieros” se debe, fundamentalmente, a la refinanciación llevada a cabo por una sociedad del grupo durante el ejercicio 2016 de varios préstamos que ha permitido reducir el tipo de interés aplicado a dichos pasivos de un 2,44% en el ejercicio 2015 a un 1,00% en el ejercicio 2016.

El Grupo no ha activado gastos financieros en el ejercicio.

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.

NYESA GESTIÓN, S.L.U. (actualmente Nyesa Valores Corporación, S.A.) solicitó a comienzos del ejercicio 2014 la devolución del Impuesto sobre el Valor Añadido por 675 miles de euros, correspondiente a los ejercicios abiertos 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013. En marzo de 2015, se produjo la firma de unas actas en conformidad, que supusieron la regularización de 589 miles de euros de los importes originalmente solicitados.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016 y 2015, son los siguientes:

	Euros			
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	-	14.850,96	-	118.981,57
Activos por impuestos sobre las ganancias corriente	-	14.850,96	-	118.981,57
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	-	17.817,09	-	283.040,52
Otros activos corrientes	-	17.817,09	-	283.040,52
Total Saldos Deudores	-	32.668,05	-	402.022,09

	Euros			
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	212.689,10	-	90.049,76
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	489.775,59	-	450.946,70
Hacienda Pública Otros	-	42.900,48	-	-
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	447.291,30	-	209.386,93
Organismos SS acreedores	-	9.255,49	-	9.189,10
H.P. Convenio Ordinario	771.504,81	137.453,80	855.259,82	34.335,29
H.P. Convenio Subordinado	615.025,21	-	100.659,43	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.561.216,26	-	4.658.384,19
Organismos SS Convenio Ordinario	5.551,74	7.299,58	11.832,80	1.824,90
Organismos SS Convenio Subordinado	4.585,84	-	4.267,52	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	6.266,56	5.561,54	11.722,37
Fogasa Convenio Ordinario	994,18	-	994,18	-
Fogasa Convenio Subordinado	8.934,66	-	8.934,66	-
Fogasa Convenio Privilegiado	3.052,31	8.672,51	5.467,67	8.672,51
Total Saldos Acreedores	1.409.648,75	4.922.820,67	992.977,62	5.474.511,75



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. está vencida a fecha de reformulación de los presentes estados financieros consolidados y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. La Dirección de la Sociedad sigue trabajando en llegar a un acuerdo de pago de la misma tras la firma del contrato de inversión mencionado en la Nota 2 y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones. Cabe destacar que, tras la aplicación de diversas compensaciones y pagos, el principal por importe de más de 900 mil euros el pasado mes de enero, a la fecha de reformulación de estos estados financieros la deuda con privilegio general con la AEAT asciende a 2.866 miles de euros.

26.3) Impuesto sobre beneficios reconocido

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado hasta el 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	-	-
Por operaciones discontinuadas	-	-
Total	-	-



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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:

	31 de diciembre de 2016	Euros 31 de diciembre de 2015
Activos por Impuestos Diferidos	108,94	108,94
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-

	31 de diciembre de 2016	Euros 31 de diciembre de 2015
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	108,94
Valoración instrumentos financieros	-	-
Total	108,94	108,94

26.5) Otra información

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

	Euros	
	2016	2015
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	24.316.905	106.357.413
(+/-) Ajustes de Consolidación	(8.330.815)	1.097.066
(+/-) Ajustes de Consolidación Fiscal Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A.	-	-
(=) Resultado Consolidado Ajustado	15.986.090	107.454.479
(+) Diferencias permanentes positivas	229.844	3.427.492
(-) Diferencias permanentes negativas	1.743.113	(107.483.124)
(+) Diferencias temporarias positivas	-	-
(-) Diferencias temporarias negativas	2.383.684	1.716.504
Suma de Bases Imponibles	20.342.731	5.115.351



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. 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 2016, ascienden a:

	Miles de euros
Ejercicio 2008	2.502
Ejercicio 2009	7.482
Ejercicio 2010	2.428
Ejercicio 2011	216.567
Ejercicio 2012	16.093
Ejercicio 2013	11.224
Ejercicio 2014	-
Ejercicio 2015	868
Total	257.164

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la dominante legal las siguientes:

Año de origen	Bases imponibles pendientes de compensar
2.011	194.478.447,00
2.012	10.544.908,21
2.013	10.382.719,15
	215.406.074,36

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:

	Euros
Otras	76.415
Total	76.415



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, La incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introduce un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realizaría por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa, Nyesa Valores Corporación, S.A. ha incorporado en su base imponible del ejercicio 2016 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2016 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.

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, sin que, a la fecha, se haya celebrado el correspondiente juicio.

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 2016	31 de diciembre de 2015
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	24.316.905	106.357.413,12
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	954.495.835	954.495.835
Autocartera	0	0
Número medio de acciones ordinarias en circulación	954.495.835	954.495.835
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,03	0,11



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA 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 2016	31 de diciembre de 2015
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	24.316.905	106.357.413
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	954.495.835	954.495.835
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	0,03	0,11

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 2016 y 2015 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

28.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
EL TAJADERON S.L.	31	31
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	-	159
NYESA GOLF, S.L.U.	80	80
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	15.522
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	25.250
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	2	3
NYESA GLOBAL S.A.	30	30
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACION	-	203
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	708
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	83.448
CONSTRUCTORA INBESOS S,A, EN LIQUIDACIÓN	-	2.619
NYESA COSTA S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	23.116
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	1.799
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	-	12
RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	0
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112	112
MULTISADO	-	2.153
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	5	5
NYESA INFANTES	11	11
GEONA PLUS S.L.	2	2
ECOFUEL DE TECNOLOGIA, S.L.	11	11
HOSPES NYESA S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	36
GRUPO NYESA 21	662	662
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EXTINGUIDA	-	37
ASTRA, S.A.	-	624
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIVIENDAS, S.COOP	1	1
Total préstamos concedidos	947	156.635

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2016 y 2015. Cabe destacar que durante el ejercicio 2016 se ha registrado contablemente la baja de las participaciones en empresas del Grupo extinguidas o en avanzado estado de liquidación al concluirse, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, que su deterioro es irreversible y definitivo (ver Nota 8). Las participaciones dadas de baja se encontraban totalmente deterioradas.



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSE VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye las deudas del Grupo con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros			
		31/12/2016		31/12/2015
	Préstamo	Pasivo en situación especial (*)	Préstamo	Pasivo en situación especial (*)
TAUSTE URBANA S.L.	(16)	-	(14)	-
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(2.817)	-	(2.696)	-
ASESORES ENERGETICOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN	(1)	-	(1)	-
NYSEA INFANTES S.L.	(5)	-	(5)	-
VILLALBA GOLF, S.A. EXTINGUIDA	(34)	-	(30)	-
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	(98)	-	(98)
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L. EN LIQUIDACIÓN	(8)	(10.605)	(8)	(10.605)
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	(2.256)	-	(2.256)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L. EN LIQUIDACIÓN	-	(358)	-	(358)
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L. EN LIQUIDACIÓN	(4)	(53)	(17)	(53)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A. EN LIQUIDACIÓN	-	(4.970)	-	(4.970)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	(27)	-	(25)	-
AQUALDRE, S.L.	-	(7.500)	-	(7.500)
SEQUO INVERSIONES, .S.L.	(848)	-	(821)	-
INBESOS OCIO S.L. EXTINGUIDA	(0)	-	(0)	-
NALCAR 2002 S.L. EXTINGUIDA	(1)	-	(1)	-
Total préstamos recibidos	(3.770)	(25.840)	(3.619)	(25.840)

(*) Estos préstamos se encuentran registrados en la cuenta "Pasivos en situaciones especiales", en la medida en que comunicaron su voluntad de capitalizar el crédito en la Junta General Ordinaria que se celebrara trascurridos 18 meses desde la firmeza de la sentencia que aprobara el Convenio de Acreedores, de acuerdo con lo previsto éste. No obstante, finalmente únicamente ha optado por la capitalización Aqualdre, S.L., por lo que, sobre el resto se han aplicado en el ejercicio 2017 la correspondiente quita y espera.

28.3) Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Compras	-	-
Gastos por prestación de servicios	-	-
Ingresos por prestación de servicios	48	348
Deterioros	-	(328)
Otros ingresos	225	207
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(214)	(170)



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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	(121)	-	(5)	(88)	(214)
Contratos de gestión o colaboración	-	-	48	-	48
Otros ingresos	-	-	225	-	225

- 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 88 miles de euros por los intereses explícitos devengados por los préstamos recibidos en Costa Rica por partes vinculadas.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 48 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.

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:

	Miles de euros			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial (*)	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial (*)
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	57.986	-	57.986	2.032
Total afianzamientos y garantías prestadas	57.986	-	57.986	2.032
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	-	(10.768)	-
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	-	(1.200)	-
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	-	(56.195)	-
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	-	(46.448)	-
Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	-	(114.611)	-

(*) Estos préstamos se encuentran registrados en la cuenta "Pasivos en situaciones especiales", en la medida en que comunicaron su voluntad de capitalizar el crédito en la Junta General Ordinaria que se celebrara trascurridos 18 meses desde la firmeza de la sentencia que aprobara el Convenio de Acreedores, de acuerdo con lo previsto éste. No obstante, finalmente únicamente ha optado por la capitalización Aqualdre, S.L., por lo que, sobre el resto se han aplicado en el ejercicio 2017 la correspondiente quita y espera



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por 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

A continuación se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración Nyesa Valores Corporación, S.A durante el ejercicio 2016:

	Euros 2016
Dietas del Consejo de Administración	114.800
Dieta fija por condición de consejeros	90.000
Dieta fija por condición de miembro de comisión	22.400
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	2.400
Sueldo y otras remuneraciones	400.000
Total	514.800

Durante el ejercicio anterior, las retribuciones ascendieron a 665.319 euros por sueldos y otras remuneraciones.

	Euros	
	2016	2015
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	460.000	665.319
Total	460.000	665.319

La política de remuneraciones será de aplicación durante el presente ejercicio 2016 y los tres siguientes (2017, 2018 y 2019), salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

A fecha de reformulación 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 2016 y 2015, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

30.2) 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. Juan Oliveros Rodero

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena, con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

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

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:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
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.)



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

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
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.)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.)
INBESOS SUR, S.A. EN LIQUIDACIÓN	Representante del Liquidador (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 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 28 de junio el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión de la Dña. Myriam Pérez Bautista por motivos personales como miembro del Consejo de Administración y Presidenta de la Comisión de Auditoría de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento de D. Juan Oliveros Rodero como nuevo consejero en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto. Asimismo el Sr. Oliveros fue designado como Presidente de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como Consejero Coordinador de conformidad con lo previsto en el artículo 42.4 de los Estatutos Sociales y el artículo 10.4 del Reglamento del Consejo de Administración. Con fecha 20 de febrero de 2017 el Sr. Juan Oliveros Rodero comunicó su dimisión por motivos personales, que fue aceptada mediante sesión del Consejo de Administración de 24 de febrero de 2017.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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. pasó 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 reformulan 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	0,54%	90.357.344	9,05%	95.797.311	9,59%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,54%	90.357.344	9,05%	95.715.116	9,59%
Aqualdre, S.L.	247.454.965	24,78%	-	0,00%	247.454.965	24,78%
Total	258.252.704	25,86%	180.714.688	18,10%	438.967.392	43,96%

- (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 2016 y 2015 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 42 miles de euros.

El Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 57.986 miles de euros, mismo importe 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 16.557 miles de euros (15.890 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

31.1) Pasivos contingentes

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) 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 Nyesa y otras sociedades dependientes. 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 sociedades del Grupo Nyesa sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, 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 (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN). 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.).

Este hecho 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 GESTIÓN, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN un crédito por importe de 29.793 miles de 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 Torelló, 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 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de 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.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

Por otra parte, 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.U. EN LIQUIDACIÓN, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, PROINFISA, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN: 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.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, 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.U. EN LIQUIDACIÓN

- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: 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.U. EN LIQUIDACIÓN 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.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la provisión por 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.U. EN LIQUIDACIÓN.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: 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.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) 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 VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN.

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

31.2) Activos contingentes

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. En fecha 4 noviembre del 2015 la corte del Estado de Virginia condenó a Ayanna James, presidenta de Wilson Consulting Group, a 7 años de cárcel por delitos de estafa por importe de 4,5 millones de dólares a diferentes grupos empresariales, entre ellos, el Grupo Nyesa. Ayanna James se declaró insolvente y, en la actualidad, está cumpliendo condena.

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 2016 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

NOTA 33. 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 desde esa fecha.

En fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la reformulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NOTA 34. RIESGO DE NEGOCIO

34.1) 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 del Grupo

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a alguna de las sociedades del Grupo en causa de disolución de acuerdo 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), a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura. A cierre del ejercicio 2016, 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).”*



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

No obstante lo anterior, en fecha 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016, acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 661.764,71 euros y con una prima de emisión de 6.838.235,29 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La citada ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 7 de marzo de 2017.

Esta ampliación de capital trae causa en la capitalización de los créditos concursales de aquéllos acreedores que optaron en la alternativa prevista en el Convenio de Acreedores de capitalizar su crédito en la primera Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio de Acreedores. A este respecto, cabe destacar que del total de créditos susceptibles de capitalización, según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.871 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. ha optado por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre el resto de deuda que finalmente no ha optado por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que ha supuesto en los presentes estados financieros un impacto positivo sobre el patrimonio neto del Grupo de 17.609 miles de euros. Por otro lado, el pasado 28 de marzo de 2017, la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. ha formalizado mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo la venta a Grupo Hotusa del Hotel Macarena, junto con su mobiliario y equipamiento. Esta operación ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo.

En consecuencia, a la fecha de reformulación de estas cuentas, el Patrimonio Neto del Grupo sigue siendo negativo, si bien con la ejecución de la ampliación de capital prevista en el contrato de inversión firmado en el día de ayer, se espera restituir definitivamente el desequilibrio patrimonial del Grupo.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores, se suscribieron acuerdos de aplazamiento de pago y de capitalización de créditos con acreedores que suponían el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. De esta manera, se minimizaron los pagos iniciales durante los dos primeros años tras la superación del proceso concursal, y por tanto se han evitado tensiones de liquidez.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general con a los efectos de cerrar acuerdos singulares de pago que permitan acompañar su pago al Plan de Negocio de la Sociedad. La Dirección del Grupo espera cerrar estos acuerdos con cuanto se levante la suspensión de la cotización de las acciones.

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 realiza 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 calculó y registró el valor razonable de la deuda que iba a ser objeto de espera. A este respecto, la dirección del Grupo solicitó opinión a un experto independiente que ratificó la razonabilidad de la tasa de actualización aplicada. (Véanse Notas 7, 11 y 25).



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Conflictos de interés con partes vinculadas

El artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración desarrolla las situaciones de “*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 se materialice 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 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 consecuencias derivadas de las filiales en proceso de liquidación

A fecha actual 10 sociedades dependientes al 100% y 3 más cuyo porcentaje de participación es inferior a esta cifra (60%, 55%, y 50%) 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 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 reformulación 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 2016 de
NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

34.2) 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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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 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.

34.3) 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.

En fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la reformulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

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.

NOTA 35. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de reformulación de los presentes Estados Financieros, son los siguientes:

- La Junta de Accionistas de fecha 28 de junio de 2016 (primera Junta de Accionistas posterior al transcurso del plazo de 18 meses previsto tras la aprobación del convenio) aprobó el importe de créditos a capitalizar de 27.872 miles de euros (con previsión de suscripción incompleta) delegando en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar dicha ampliación de capital. Ésta constituía la segunda opción para los acreedores que habían optado por la opción de capitalizar sus créditos. Conforme a lo indicado en el artículo 297 a) de la Ley de Sociedades de Capital, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. Dentro de este plazo, en fecha 24 de febrero de 2017 se ha celebrado Consejo de Administración en el cual se ejecutó la ampliación de capital del crédito titularidad de Aqualdre, S.L. por un importe de 7.499 miles de euros. Como se han indicado en la Nota 16.1., como consecuencia de la citada ampliación de capital, a fecha de reformulación el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, se ha producido un efecto positivo en los resultados de la compañía por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores de los restantes 20.372 miles de euros que no han manifestado su intención de capitalizar. Esta opción implica que se incorporen los efectos de la quita y espera lo que supone una mejora de los fondos propios de 17.609 miles de euros por el ingreso financiero generado, reduciendo así los pasivos en este mismo importe.

- En el mes de enero de 2017 se ha producido el pago de un importe de 908 miles de euros a la Agencia Tributaria de parte de las deudas calificadas como privilegio general vencidas e impagadas hasta la fecha, lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

- Tal y como se menciona en la Nota 6, en fecha 28 de marzo de 2017 se ha firmado por parte de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. la venta del Hotel Macarena que ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo.
- En fecha 2 de enero de 2017, la Sociedad suscribió un contrato con una tercera parte de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6,6 millones de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marca como condición para que se celebre la compraventa que se escriture la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora ha manifestado su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.
- En fecha 27 de abril de 2017 se ha firmado un contrato de inversión entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar que tiene por objeto regular (i) un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. (el "Aumento de Capital") y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 3,5 millones de euros.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación (el "Proyecto") la Sociedad contratará al Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.

La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedad Marma, S.A. (la "Due Diligence"), (ii) que los accionistas de Marma, S.A. acepten la nueva valoración a realizar de sus acciones (la "Valoración"), partiendo de una valoración preliminar aportada por los accionistas de Marma S.A. de más de 59 millones de euros por la totalidad de sus acciones y (iii) se acuerde el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. A este respecto, en los próximos días se iniciarán los trabajos de Due Diligence y Valoración para lo que se contratará a una consultora inmobiliaria internacional de primer nivel.



*Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

Según la valoración aportada en el contrato de inversión, el Proyecto prevé una facturación total para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. En consecuencia, el desarrollo del citado Proyecto en el seno de la Sociedad supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial; 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad; y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión).

Adicionalmente, el contrato de inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3,5 millones de euros que sirvan de alternativa a los importes que se pretenden obtener de Gem Capital SAS y Gem Global Yield Fund Limited, según el plan de negocio de la Sociedad para los dos próximos años.

Como consecuencia de este hecho posterior a la formulación de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante procedió a la reformulación de los mismos con fecha 28 de abril de 2017. Los presentes estados financieros intermedios sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2017.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2016



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

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, y tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones 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



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

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.

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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. contempla el siguiente Plan de Pagos en relación con la fecha de firma 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.

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 2016 y 2015 es como sigue:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.355	2.674	(319)	-12%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.624	3.411	6.213	182%
RESULTADO FINANCIERO	14.679	102.947	(88.268)	-86%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	24.317	106.357	(82.040)	-77%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	24.317	106.357	(82.040)	-77%
Resultado atribuible a los minoritarios	0	0	0	0%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	24.317	106.357	(82.040)	-77%

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unos beneficios de 9.102miles de euros frente a unos beneficios en el mismo período del ejercicio anterior de 3.411 miles de euros. Esta variación (5.691miles de euros) se debe especialmente a la revalorización de valor del Hotel Macarena de Sevilla tal como se indica en la nota 6.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016	% sobre I.N.C.N.	Ejercicio 2015	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.355	100%	2.674	100%	(319)	-12%
Otros ingresos	135	6%	198	7%	(63)	-32%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.490	106%	2.872	107%	(382)	-13%
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	(900)	-38%	(1.420)	-53%	520	37%
Dotación a la amortización	(3)	0%	(107)	-4%	104	97%
Otros gastos	(923)	-39%	(1.404)	-53%	481	34%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	170	7%	(270)	-10%	440	163%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.510	361%	(1.216)	-45%	9.726	800%
Otros resultados	280	12%	4.956	185%	(4.676)	94%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	7.134	303%	539	20%	6.595	-1223%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.624	409%	3.411	128%	6.213	-182%

El epígrafe “*Otros gastos*” ha experimentado una importante mejora del 39% 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) y al cambio de modelo de gestión en la explotación del hotel de Zaragoza.

Por otro lado, las “*Dotaciones a la amortización*” han disminuido como consecuencia de haber concluido los periodos 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 han disminuido en 520 miles de euros propiciados, entre otras causas, por el cambio del modelo de gestión en la explotación del hotel de Zaragoza.

El resultado financiero de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido de unos beneficios de 14.679 y 102.947 miles de euros respectivamente. A continuación se muestra la composición del resultado financiero para ambos periodos:

(cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Variación	% variación
Ingresos financieros	19.419	109.753	(90.334)	-82%
Gastos financieros	(4.965)	(5.718)	753	13%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(72)	72	100%
Diferencias de cambio	13		13	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	225	(1.017)	1.242	-122%
RESULTADO FINANCIERO	14.692	102.947	(88.255)	-86%



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La diferencia producida entre ambos períodos, se corresponde fundamentalmente a como se explica a continuación:

Ingresos Financieros:

La diferencia corresponde a que en el ejercicio 2015 se produjo 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 determinó 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 consideró 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 aplicó una quita del 70% y, sobre el resultado obtenido, se aplicó 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 ascendió a 17.490 miles de euros. Este valor contablemente se distribuyó 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 registró como *“Resultado del ejercicio”* de conformidad con la citada norma:

“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, (...)”.

Gastos Financieros:

El importe acumulado de los financieros ha disminuido como consecuencia de las mejora de los tipos de interés conseguidos en la financiación de los activos del área patrimonial. 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 2016 se sitúa en 131 [*] millones de euros frente a los 149 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante del ejercicio 2016 se haya situado en unos beneficios de 24.317 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 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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Asimismo, en la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2016 se aprobó la capitalización de los créditos que optaron por la alternativa de capitalizar en la primera Junta General Ordinaria que se celebrara transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio. Dicha ampliación se aprobó con el límite de 27.872 miles de euros y se delegó en el Consejo de Administración su ejecución en el plazo máximo de un año. En la reunión del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2017 se ejecutó dicha ampliación de capital por importe de 7.499.999,99 euros, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el 7 de marzo de 2017.

La situación del mercado inmobiliario, 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.

En este entorno, se está trabajando en la suscripción de un contrato de inversión con los accionistas de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A., el Grupo inmobiliario ruso Nai Becar y los actuales accionistas de referencia de la Sociedad, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., que supone incorporar al Área Internacional la participación en un proyecto de rehabilitación de un complejo de edificios en la ciudad rusa de Moscú. Como consecuencia de dicho acuerdo, se prevé la participación mayoritaria de la Sociedad, en más del 98%, en la reconstrucción de un complejo formado por 9 edificios de oficinas situados sobre un terreno de más de 30.000 metros cuadrados de superficie en Moscú, en los que se pretende desarrollar un complejo de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. Todo ello condicionado al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad.

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.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A este respecto, en fecha 22 de diciembre se recibió un requerimiento de información de la CNMV en el que en la actualidad se está trabajando y que se espera remitir tras la reformulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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.

5. Acciones propias

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de diciembre de 2015.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

6. Hechos posteriores

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de reformulación de las presentes Estados Financieros, son los siguientes:

- La Junta de Accionistas de fecha 28 de junio de 2016 (primera Junta de Accionistas posterior al transcurso del plazo de 18 meses previsto tras la aprobación del convenio) aprobó el importe de créditos a capitalizar de 27.872 miles de euros (con previsión de suscripción incompleta) delegando en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar dicha ampliación de capital. Ésta constituía la segunda opción para los acreedores que habían optado por la opción de capitalizar sus créditos. Conforme a lo indicado en el artículo 297 a) de la Ley de Sociedades de Capital, el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. Dentro de este plazo, en fecha 24 de febrero de 2017 se ha celebrado Consejo de Administración en el cual se ejecutó la ampliación de capital del crédito titularidad de Aqualdre, S.L. por un importe de 7.499 miles de euros. Como se han indicado en la Nota 16.1., como consecuencia de la citada ampliación de capital, a fecha de reformulación el capital social de la Sociedad asciende a 14.979.202,23 euros, representado por 998.613.482 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, se ha producido un efecto positivo en los resultados de la compañía por la aplicación de la alternativa de pago a los acreedores de los restantes 20.372 miles de euros que no han manifestado su intención de capitalizar. Esta opción implica que se incorporen los efectos de la quita y espera lo que supone una mejora de los fondos propios de 17.609 miles de euros por el ingreso financiero generado, reduciendo así los pasivos en este mismo importe.

- En el mes de enero de 2017 se ha producido el pago de un importe de 908 miles de euros a la Agencia Tributaria de parte de las deudas calificadas como privilegio general vencidas e impagadas hasta la fecha, lo que, unido a nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, se espera haga posible 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 Negocio de la Sociedad.
- Tal y como se menciona en la Nota 6, en fecha 28 de marzo de 2017 se ha firmado por parte de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. la venta del Hotel Macarena p que ha supuesto una mejora de más de 11.110 miles de euros del patrimonio neto del Grupo.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- En fecha 2 de enero de 2017, la Sociedad suscribió un contrato con una tercera parte de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6,6 millones de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marca como condición para que se celebre la compraventa que se escriture la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora ha manifestado su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.
- En fecha 2 de enero de 2017, la Sociedad suscribió un contrato con una tercera parte de compromiso de compraventa de un terreno situado en la provincia de Barcelona por un importe de 6,6 millones de euros más los impuestos correspondientes. Este contrato de compraventa marca como condición para que se celebre la compraventa que se escriture la operación antes del 31 de marzo de 2017, así como otras cláusulas propias de este tipo de operaciones relacionadas principalmente con el buen mantenimiento del bien hasta la fecha de la transmisión. En fecha 30 de marzo de 2017, la parte compradora ha manifestado su desistimiento de la mencionada operación, lo que ha supuesto que la Sociedad haga suyas las arras penitenciales por importe de 1.800 miles de euros.
- En fecha 27 de abril de 2017 se ha firmado un contrato de inversión entre la Sociedad, sus accionistas de referencia, Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., los accionistas mayoritarios de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. y el grupo inmobiliario ruso NAI Becar que tiene por objeto regular (i) un aumento de capital no dinerario en la Sociedad a suscribir mediante la aportación del 98,12% de las acciones de Marma, S.A. (el "Aumento de Capital") y (ii) la suscripción de un contrato de línea de crédito a favor de la Sociedad por importe de 3,5 millones de euros.

La sociedad Marma, S.A. es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 39 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un edificio de apartamentos con servicios hoteleros, así como locales comerciales. Para la gestión integral del proyecto de rehabilitación (el "Proyecto") la Sociedad contratará al Grupo NAI Becar, grupo empresarial ruso que lleva más de 25 años desarrollando su actividad en el sector inmobiliario, especializado en la gestión de activos inmobiliarios, propios y de terceros, habiendo gestionado durante el ejercicio 2016 más de 7 millones de metros cuadrados.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La ampliación de capital está condicionada a (i) que la Sociedad considere superada en términos plenamente satisfactorios la revisión técnica, legal, fiscal, laboral, financiera y urbanística sobre la sociedad Marma, S.A. (la “Due Diligence”), (ii) que los accionistas de Marma, S.A. acepten la nueva valoración a realizar de sus acciones (la “Valoración”), partiendo de una valoración preliminar aportada por los accionistas de Marma S.A de más de 59 millones de euros por la totalidad de sus acciones y (iii) se acuerde el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. A este respecto, en los próximos días se iniciarán los trabajos de Due Diligence y Valoración para lo que se contratará a una consultora inmobiliaria internacional de primer nivel.

Según la valoración aportada en el contrato de inversión, el Proyecto prevé una facturación total para los próximos 6 años de más de 132 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 90 millones de euros. En consecuencia, el desarrollo del citado Proyecto en el seno de la Sociedad supondría un impacto directo en la consecución de tres objetivos principales: 1) el restablecimiento a corto plazo de la situación de desequilibrio patrimonial; 2) la generación de flujos sostenibles en el tiempo que faciliten el cumplimiento con mayores garantías del Plan de Negocio de la Sociedad; y 3) la potenciación del Área Internacional con un proyecto a desarrollar en un mercado emergente.

El tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital es de 0,06 euros/acción (de los cuales 0,015 euros se corresponden al valor nominal y 0,045 euros a prima de emisión).

Adicionalmente, el contrato de inversión recoge como compromiso adicional, una vez ejecutada la ampliación de capital, por parte de los accionistas de Marma, S.A., Aqualdre, S.L. y Fanumceo, S.L., de apoyar financieramente a la Sociedad mediante la concesión de una línea de crédito por importe de 3,5 millones de euros que sirvan de alternativa a los importes que se pretenden obtener de Gem Capital SAS y Gem Global Yield Fund Limited, según el plan de negocio de la Sociedad para los dos próximos años.

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 del ejercicio.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	2016			2015		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Responsable de departamento	1,00	1,00	2,00	1,00	2,00	3,00
Técnicos	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00
Auxiliares	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Total	5,00	5,00	10,00	5,00	6,00	11,00

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

La 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	
2016	
Días	
Periodo medio de pago a proveedores	37
Ratio de operaciones pagadas	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	180

Importe (Euros)	
Total Pagos realizados	758.581,46
Total Pagos pendientes	116.867,50

() 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.*



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2016.

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 2016, queda publicado en la fecha de reformulación 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 **Reformulación de Estados Financiero Consolidados**

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 28 de abril de 2017, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a reformular los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2016 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 131.

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echevoyen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Auzmendi)
Consejero