



V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

1. Criterios contables

Estados financieros consolidados intermedios

Los criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son los contemplados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas, hasta la fecha, por la Unión Europea, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2010.

Estados financieros individuales intermedios

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de Noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la Sociedad aplicó en el ejercicio 2008, todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

2. Comentarios acerca de la estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

La actividad de las distintas sociedades integradas en el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN (en adelante Grupo NYESA), debe ser valorada de forma separada para establecer si están sujetas a estacionalidad o tienen un carácter cíclico relevante. Las principales áreas de actividad del Grupo son:



Actividad inmobiliaria

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

La actual situación de sobreoferta tanto de vivienda nueva como de segunda mano, y la incipiente falta de financiación, unida a la actual situación coyuntural del mercado de trabajo, ha provocado una caída en la demanda de vivienda y por consiguiente en los precios de transmisión de la misma, así como un incremento en el periodo de venta de las promociones.

Actividad Patrimonial

El área patrimonial constituye en la actualidad el núcleo de la actividad de Grupo NYESA en estos momentos, área en la que se centrarán la mayoría de las inversiones en el futuro. El proceso de crecimiento de Grupo NYESA se centra en la promoción y adquisición de hoteles urbanos, residencias, centros comerciales, centros logísticos e industriales y oficinas en España.

Las inversiones en esta área se han visto paralizadas en estos momentos debido a la falta de liquidez en los mercados de financiación.

En cuanto a los ingresos, los correspondientes a esta línea han sufrido un menor impacto a causa de la crisis económica actual, en tanto en cuanto procedan de rentas (alquileres mensuales), sin embargo si han disminuido los provenientes de contratos de explotación y gestión tanto por unas menores tasas de ocupación registrados como por venta de dichas pernoctaciones a un menor precio.



Actividad Internacional

El Grupo NYESA actualmente está desarrollando un complejo residencial y hotelero en un resort de alto standing en Costa Rica.

Las inversiones previstas para esta área están también sufriendo de la falta de liquidez de los mercados financieros internacionales, sin embargo, por tratarse de segmentos de mercado exclusivos, es muy posible que no sea tan notable como en otro tipo de proyectos inmobiliarios. Se continúa realizando gestiones para la consecución de la obtención de financiación para el proyecto por parte de la Dirección, tras haber comunicado a los mercados a mediados del presente semestre, la resolución del acuerdo de financiación con Wilson Capital Group, LLC por incumplimiento del contrato, por parte de este último.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2011 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2010, los cuales se detallaron en la memoria de las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

Las estimaciones y juicios contables utilizados se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados en la fecha de elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, si bien es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en cualquier caso, se considera no tendrían un efecto significativo en los correspondientes estados financieros futuros.

Por otro lado, en los estados financieros individuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., la Dirección ha evaluado el impacto de la depreciación de la cartera de inversión a 30 de junio de 2011, que dicha sociedad posee en Nyesa Gestión,



S.L. y sus sociedades dependientes, así como en el resto de sociedades integrantes en el “*Antiguo Grupo Inbesòs*”, de acuerdo a los estados financieros de dichas sociedades así como de las valoraciones de los activos obtenidas del informe de valoración de activos del experto independiente SAVILLS, S.A. correspondiente a cierre de junio de 2011. Teniendo en cuenta dicha valoración de activos, la cartera de inversiones de la Sociedad se ha depreciado durante el presente semestre en 125.664 miles de euros.

De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo a cierre del primer semestre, se ha evaluado la necesidad de practicar deterioro sobre los activos integrados en la combinación de negocios a valor razonable por la integración de los negocios del “*Antiguo Grupo Inbesòs*” y del “*Antiguo Grupo Nyesa*”, producida a 1 de agosto del 2008 y registrada en los estados financieros consolidados del Grupo en dicho ejercicio. Con base en los informes de valoración de activos realizado por el experto independiente SAVILLS, S.A. a 30 de junio de 2011, se ha estimado registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el “*Antiguo Grupo Inbesòs*” a la combinación de negocios de 1.685 miles de euros.

El Consejo de Administración, en su sesión de 8 de agosto de 2011, comunicó a los mercados, su intención de realizar una reducción de capital de la Sociedad, mediante disminución del valor nominal de las acciones, a fin de compensar las pérdidas acumuladas de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente. Por ello, el auditor de la Sociedad ha comenzado a realizar el proceso de auditoría sobre los Estados Financieros correspondientes al primer semestre del ejercicio 2011, que a fecha del presente envío de la información financiera no ha concluido. Para la realización del proceso de auditoría, se han solicitado nuevas valoraciones de los activos al experto independiente SAVILLS a fecha de 30 de junio de 2011, con la que se ha producido la actualización de la presente información financiera.



4. Clasificación y comparación de la información individual

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales intermedios adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2011 a 30 de junio de 2011 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

5. Clasificación y comparación de la información consolidada

Con fecha 2 de septiembre de 2008 tuvo lugar la inscripción en el Registro de Barcelona de la ampliación de capital mediante aportación no dineraria realizada por Grupo NYESA. Esta ampliación de capital consistió en la aportación de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (en adelante “*Antiguo Grupo Nyesa*”) y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Con fecha 1 de agosto de 2008 fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de Ampliación de Capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)

Consecuencia de dicha ampliación de capital, los socios de las sociedades aportadas a la ampliación (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) adquirieron el control del 96,10% de la totalidad las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) que emite las participaciones como la dominante y la entidad no cotizada (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) como la dependiente, la dependiente legal (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) será la adquirente si tiene el poder para dirigir las



políticas financiera y de explotación de la dominante legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades. Esto es lo que se conoce como una combinación de negocios mediante adquisición inversa, en la que la dependiente legal (“*Antiguo Grupo Nyesa*”) es la sociedad que se considera adquiriente a efectos contables y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la dominante legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Por todo lo anteriormente mencionado y de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en el presente informe semestral se presentan:

- a. En el Estado de Situación Financiera del GRUPO las cifras a 30 de junio de 2011 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2010 resultantes de aplicar la adquisición inversa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- b. En el Estado de Resultado Global Consolidado, en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y en el Estado de Flujos de Efectivo consolidados intermedios del GRUPO adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2011 a 30 de junio de 2011 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.

6. Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2011 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA no se han producido modificaciones.

En el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”, se muestra la situación anteriormente comentada.



7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

Durante el primer semestre del ejercicio 2011, se han producido operaciones de adquisición o enajenación de participaciones o acciones por parte del Grupo, tal y como pone de manifiesto en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “*Información Financiera Seleccionada*”.

8. Adquisiciones, enajenaciones o disposiciones por otra vía de elementos del inmovilizado material, inmaterial o inversiones inmobiliarias

Durante el presente ejercicio las inversiones y/o desinversiones más significativas que se han producido en los epígrafes del inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias, han sido las siguientes:

- Respecto del inmovilizado material indicar que las inversiones más relevantes que se han realizado, corresponden a las realizadas en la construcción de un parquin de rotación en la ciudad de Barcelona por importe de 467 miles de euros. El resto de altas así como las bajas no han sido significativas.
- En lo que respecta al inmovilizado inmaterial destacar que no se han producido ni inversiones ni desinversiones significativas.
- En las inversiones inmobiliarias no se han producido adquisiciones o enajenaciones, durante el presente semestre.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión de relevancia en elementos de inmovilizado material a cierre del primer semestre del 2011.



10. Cambios en provisiones por deterioro

Con posterioridad al cierre del primer semestre de 2011, se ha realizado una valoración por un experto independiente de los activos del grupo. Con base a esta actualización de los valores a cierre de junio realizada por SAVILLS, S.A., se ha procedido a registrar, en su caso, el correspondiente deterioro. El deterioro registrado en el epígrafe de “Existencias” del Estado de Situación Financiera Consolidado durante el primer semestre del ejercicio ha ascendido a 20,1 millones de euros.

11. Instrumentos Financieros

El detalle de los instrumentos financieros tanto de activo como de pasivo se desglosa en el Apartado 14 del Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”.

12. Dividendos

No se han distribuido dividendos durante el presente semestre.

13. Importe de la cifra de negocios y resultado de los segmentos

Esta información ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”, Apartado 15.

14. Cambios habidos en los activos y pasivos contingentes

No se ha producido modificación sustancial en la situación de los activos y pasivos contingentes desde el cierre del ejercicio 2010.

15. Transacciones con partes vinculadas

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”, Apartado 18.



16. Regulación

No se han producido cambios sustanciales en las normas que afectan a los sectores de actividad del Grupo.

17. Hechos posteriores

En fecha de 31 de julio de 2011, una de las sociedades del Grupo no ha realizado el tercer desembolso intermedio para el ejercicio de la opción de compra de unos terrenos situados en Costa Rica (proyecto de Aguazul opcionado a finales del ejercicio 2010, y que nada tiene que ver con el proyecto de La Roca que el Grupo posee en Costa Rica) por importe de 750 miles de dólares. A fecha de actualización de la presente información financiera, no ha sido posible cumplir con la citada obligación, así como tampoco llegar a un acuerdo con la contraparte para proceder al aplazamiento del pago de la citada opción. El incumplimiento en el pago de esta opción de compra, ha supuesto el registro de una minusvalía en el patrimonio de la sociedad dominante legal de 45,1 millones de euros con respecto al patrimonio de la misma al cierre del ejercicio 2010.

En el Apartado VI. “*Informe de Gestión Intermedio*” se expone la información más relevante relativa a la evolución de los negocios del Grupo.

18. Variaciones más significativas en los Estados Financieros

Las variaciones más significativas sobre la información financiera tanto consolidada como individual correspondiente al primer semestre de 2011 y remitida el 30 de agosto de 2011 respecto de la información financiera actual correspondiente al mismo período, son las siguientes:

1. Información financiera individual
 - a. Depreciación o deterioro de las inversiones financieras en Empresas del Grupo durante el ejercicio 2011: se ha producido un deterioro neto adicional en la cartera de inversiones en Empresas del Grupo de



aproximadamente 113.768 miles de euros, como consecuencia principalmente de la disminución en la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas. A fecha de avance de la información financiera, no era posible determinar con fiabilidad el importe del mismo. El resultado del primer semestre del ejercicio 2011 ha disminuido con respecto al informado el 30 de agosto de 2011, prácticamente en el importe del deterioro de la cartera anteriormente mencionado.

2. Información financiera consolidada

a. En el Activo se han producido ajustes y reclasificaciones siendo los más importantes los siguientes:

- Disminución del valor de existencias en 16.359 miles de euros, de las inversiones inmobiliarias en 1.071 miles de euros y aumento del valor del inmovilizado material en 823 miles de euros, consecuencia principalmente de la realización de una nueva valoración por parte del experto independiente SAVILLS, S.A.
- Disminución de los Activos por Impuesto Diferidos en 1.348 miles de euros, consecuencia también principalmente de la disminución de los Pasivos por Impuesto Diferidos provocada por la caída del valor de los activos en la valoración realizada. Es política del Grupo, que los activos por impuesto diferido no sean superiores a los pasivos por impuesto diferido, deteriorando en su caso los mismos hasta alcanzar idénticos valores.



- Disminución de los Otros activos no corrientes en 2.431 miles de euros, por considerar los asesores jurídicos del grupo, como no recuperables con Administraciones Públicas.
 - El resto de las variaciones de las partidas de activos, principalmente se corresponde con reclasificaciones entre las partidas que integran el mismo.
- b. En el Pasivo y Patrimonio Neto del Estado financiero de Situación, las principales variaciones son las siguientes:
- El Patrimonio Neto del Grupo ha disminuido en 29.045 miles de euros, consecuencia fundamentalmente a un empeoramiento del resultado en 26.718 miles de euros pasando de ser un resultado negativo de 16.439 miles de euros a 43.157 miles de euros. La variación en el resultado se ha producido principalmente por los puntos que se comentarán a continuación, con especial incidencia del deterioro de “Existencias” adicional de 19.879 miles de euros así como la disminución del valor de las “Inversiones Inmobiliarias” de 1.071 miles de euros, registrados como consecuencia de la nueva valoración de activos realizada por el experto independiente. Además también se han deteriorado unos importes a recuperar con Administraciones Públicas por importe de 2.431 miles de euros y se han registrados 2.825 miles de euros de provisiones corrientes adicionales.
 - Han disminuido los “Intereses de minoritarios” en 1.687 miles de euros, consecuencia fundamentalmente de la caída de valor de los activos inmobiliarios en la parte que le corresponde a los socios externos.



- Los pasivos financieros (corrientes y no corrientes) se han incrementado en 2,4 millones de euros aproximadamente, consecuencia de las estimaciones por impago de intereses que se habían realizado en la información financiera previamente remitida.
- Se ha producido un incremento neto de las provisiones por importe de 2.825 miles de euros como consecuencia del registro de determinados litigios menores y contingencias que mantiene el Grupo.
- Han disminuido los Pasivos por Impuesto Diferidos consecuencia de la caída en las valoraciones de los activos. Esto ha llevado aparejada una disminución en el mismo importe de los Activos por Impuesto Diferido.