



V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Criterios contables

Estados financieros consolidados

Los criterios contables utilizados en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados 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 2014.

Estados financieros individuales

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2014. 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, S.A (en adelante Grupo NYESA), debe ser valorada de forma separada para establecer si están sujetas a estacionalidad o tienen un carácter cíclico relevante.

El actual Plan de Negocio elaborado por el Grupo, que ha servido además para la superación del proceso concursal, 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. Estos cambios provocan que las magnitudes del periodo no sean comparables a las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El **Área Inmobiliaria** es la que más afectada se ha visto como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español. Así, para adaptar la actividad al entorno



económico del sector, el Grupo se ha desprendido de la totalidad de los suelos y ha solicitado la liquidación de sociedades propietarias de activos inmobiliarios, dado que sus precios de venta, motivados por el endeudamiento, hacía inviable su comercialización en la situación actual del mercado.

En este entorno, se ha reconducido la actividad de esta área de negocio y, aprovechando la dilatada experiencia del Grupo tanto en la gestión de suelo (en los últimos diez años el Grupo ha gestionado más de 6,9 millones de m² de suelo bruto para la construcción de más de 6.000 viviendas con una valoración superior a los 400 millones de euros) como en la promoción inmobiliaria (en los últimos diez años se han promocionado más de 1.500 unidades residenciales a lo largo de todo el territorio nacional con una valoración de más de 250 millones de euros), se está trabajando en la suscripción de acuerdos de gestión de activos de terceros.

En consecuencia, 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 se espera pase a constituir el eje principal del Área Inmobiliaria en los próximos años.

Por otro lado, en relación con el **Área Patrimonial**, constituye en la actualidad el núcleo de la actividad de Grupo NYESA, área en la que el Grupo tienen una dilatada experiencia y en la que ha centrado una gran parte de sus esfuerzos estos años en los que otras áreas estaban sufriendo una mayor dificultad con ocasión de la situación de los mercados, llegando incluso a incorporar a su cartera de actividades la gestión hotelera de su primer establecimiento con marca propia.

Los ingresos correspondientes a la actividad patrimonial han sufrido un menor impacto a causa de la crisis económica actual, en la medida en que en su mayoría proceden de un contrato de alquiler. No obstante, sí han disminuido los ingresos provenientes de la gestión directa de un hotel como consecuencia de las menores tasas de ocupación y de la disminución del precio de las pernoctaciones, lo que ha llevado al Grupo a suscribir un contrato de alquiler también para ese hotel.

Por último, el **Área Internacional** consistente en el desarrollo de un complejo residencial y hotelero en Costa Rica.

Las inversiones previstas para esta área se han visto afectadas por 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.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2014 y anteriores.

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 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.

En los Estados Financieros tanto individuales como consolidados de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A, la Dirección ha evaluado el impacto de la depreciación de los activos a 31 de diciembre de 2015, de acuerdo a las valoraciones obtenidas del informe de valoración de activos del experto independiente SAVILLS, S.A. correspondiente al cierre de diciembre de 2015.

Se han realizado otras estimaciones, principalmente acerca de la vida útil de los activos, de las provisiones necesarias para posibles contingencias, la tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevén en el convenio pago de intereses), así como del valor razonable de determinados activos y pasivos, siempre utilizando la mejor información disponible a la fecha. A este respecto, indicar que, de acuerdo a como se explica detalladamente en el Apartado 21 del presente documento, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores se ha producido un cambio en la estimación utilizada respecto de la tasa de descuento para el cálculo de la espera y del valor razonable de las capitalizaciones de los créditos concursales. Esto ha provocado la re-expresión de los Estados Financieros del ejercicio anterior, siendo su impacto en los mismos el que se explicará de forma detallada en el citado Apartado 21.

La presente información financiera semestral ha sido elaborada de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.



4. Clasificación y comparación de la información individual

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero a 31 de diciembre de 2015 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.

Con respecto a la comparación de la información financiera individual, indicar que en la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2014 fue aprobada 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. era la sociedad absorbente, desde el punto de vista económico la absorbente fue NYESA GESTIÓN, S.L.U., lo que implicó que los activos de la absorbida económica deben estar valorados a valor razonable.

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

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

Adicionalmente, es importante destacar que, tal y como se expone en el apartado siguiente, los efectos de la aprobación de los convenios de acreedores, afectan a la comparación de la información financiera tanto individual como consolidada.

5. Clasificación y comparación de la información consolidada

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 31 de diciembre de 2015 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2014 resultantes de aplicar 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 del Grupo adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero a 31 de diciembre de 2015, las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior.

Es importante destacar que para la comparabilidad del Estado de Resultado Global, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo tanto individuales como consolidados a cierre del presente semestre, tener en cuenta los efectos de la aprobación de convenio en la magnitudes tanto individuales como consolidadas, y en especial los efectos de las quitas y esperas, registradas en el ejercicio 2014.

En fecha de 14 de julio de de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. Dichas Sentencias fueron publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores, (i) propuesta de pago, con aplicación de quita y espera y/o (ii) capitalización total o parcial de créditos.

El pasado 8 de abril el Consejo de Administración acordó la ejecución de una ampliación de capital por un importe nominal de 10.973.242 euros y con una prima de emisión de 113.390.166 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, que fue íntegramente suscrita mediante la compensación de créditos concursales por un importe total de 124.363 miles de euros. Dicho acuerdo fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de



Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 25 de mayo.

Por otro lado, el convenio de NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. contemplaba un Plan de Pagos para los 48 meses siguientes a la fecha de firmeza de la sentencia que aprueba el Convenio que, a la fecha, se está cumpliendo puntualmente.

6. Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2015 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA no se han producido variaciones, salvo por la incorporación del 9,76% restante de la sociedad NYESA GENÉRICA, S.L. y su grupo (si bien no se ha modificado el método de consolidación de dicha sociedad y su grupo) y por la baja de la sociedad INPA XXI, S.A. integrada por el método de la participación, y cuyas acciones han sido transmitidas a un tercero.

En consecuencia, debe tenerse en cuenta lo anteriormente expuesto para poder realizar un análisis comparativo de algunas de las cifras del Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo consolidados del ejercicio 2015 con respecto a los del mismo período del ejercicio anterior.

7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

No se han producido adquisiciones o enajenaciones de inmovilizado financiero significativas durante el ejercicio 2015, salvo las mencionadas el Apartado 11 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 no se han producido inversiones y/o desinversiones significativas en los epígrafes del *“Inmovilizado material”*, *“Inmovilizado inmaterial”* o las *“Inversiones inmobiliarias”*, salvo la originada por el decreto judicial de remate y adjudicación del inmueble sito en la calle San Fructuoso de Barcelona (clasificado dentro de las inversiones inmobiliarias) por importe de 497 miles de euros, generando unas pérdidas por la baja del activo de 78 miles de euros y un beneficio por la baja del pasivo asociado al mismo de 87 miles de euros.



En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión de relevancia en elementos de inmovilizado material a cierre del ejercicio 2015.

10. Adquisiciones, enajenaciones o disposiciones por otra vía de elementos de las Existencias

Durante el presente ejercicio no se han producido inversiones y/o desinversiones significativas en el epígrafe “Existencias”, salvo la originada en “Terrenos y solares” donde se incluye el valor contable del terreno de Costa Rica, y que ha aumentado durante el presente ejercicio principalmente por incluir como mayor valor de coste la materialización de los pagos realizados a los fideicomisarios tal y como se explica en Apartado 16 “Cambios habidos en los activos y pasivos contingentes” de las presentes notas a los estados financieros consolidados. Los movimientos correspondientes a éste epígrafe de los Estados Financieros Consolidados durante el período han sido los siguientes:

	31.12.2014	Euros		31.12.2015
		Altas	Bajas	
Terrenos y solares	66.104	9.624	0	75.728
Obras en curso	0	0	0	0
Obras terminadas	5	0	0	5
Otros Aprovisionamientos	0	0	0	0
Anticipos a Proveedores	185	1	(167)	19
Total	66.294	9.625	(167)	75.752

No existen compromisos de inversión en este epígrafe a cierre del ejercicio 2015.

11. Cambios en provisiones por deterioro

Con base a la valoración realizada por un experto independiente (SAVILLS, S.A.) de los activos del Grupo a cierre del ejercicio 2015 y del precitado contrato de compraventa de

las oficinas sitas en Barcelona, se han registrado unos deterioros de 267 y 1.216 miles de euros, en los epígrafes de “Inmovilizado Material” e “Inversiones Inmobiliarias” respectivamente del Estado de Situación Financiera Consolidado durante el ejercicio 2015.

12. 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*”.

A este respecto los movimientos ocurridos en éste epígrafe de los Estados Financieros Consolidados durante el ejercicio 2015 son los siguientes:

ACTIVOS FINANCIEROS

(miles de euros)

	Saldo al 31.12.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2015
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda	0	0	0	0	0
Derivados	0	0	0	0	0
Otros Activos Financieros	95	8	(26)	0	76
Largo plazo / No corrientes	95	8	(26)	0	76
Instrumentos de patrimonio	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda	0	0	0	0	0
Derivados	0	0	0	0	0
Otros Activos Financieros	63	3	(48)	0	18
Corto plazo / Corrientes	63	3	(48)	0	18

PASIVOS FINANCIEROS

(miles de euros)

	Saldo al 31.12.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2015
Deudas con entidades de créditos	55.326	1.959	(1.286)	0	55.998
Obligaciones y otros valores negociables	0	0	0	0	0
Derivados	0	0	0	0	0
Otros Pasivos Financieros	4.364	672	(833)	13.006	17.209
Largo plazo / No corrientes	59.690	2.631	(2.119)	13.006	73.207
Deudas con entidades de créditos	41.497	77	(660)	0	40.914
Obligaciones y otros valores negociables	0	0	0	0	0
Derivados	0	0	0	0	0
Otros Pasivos Financieros	159.073	10.508	(126.292)	(10.442)	32.847
Corto plazo / Corrientes	200.570	10.585	(126.952)	(10.442)	73.761

Por tanto, las variaciones más significativas que se han producido durante el ejercicio 2015, son las que se detallan a continuación:

- La baja en el epígrafe de “*Otros pasivos financieros*” corrientes por importe de 124.363.423,21 euros, como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos concursales (alternativa de capitalización incluida en el convenio). En apartado 13 siguiente “*Patrimonio Neto*” se explicada de forma

detallada la contabilización de la citada operación de ampliación de capital por compensación de créditos.

- Una disminución por la reclasificación desde el pasivo corriente al no corriente del epígrafe “*Otros pasivos financieros*” de los créditos concedidos a NYESA COSTA RICA, S.A. (10.442 miles de dólares) tras la refinanciación del crédito originariamente obtenido para el pago a los compromisarios (7 millones de dólares) así como para la cancelación de otros créditos obtenidos en ejercicios anteriores (2.675 miles de dólares). Véase apartado 16 siguiente.
- Un aumento del epígrafe “*Otros pasivos financieros*” corrientes por importe de 821 miles de dólares (894 miles de euros) por los créditos concedidos por una parte vinculada a NYESA COSTA RICA, S.A. (véase apartado 18 siguiente), así como también un aumento de 610 miles de euros por el crédito a satisfacer a una sociedad del Grupo excluida del perímetro de consolidación tras la ejecución de unas garantías prestadas por ésta al Grupo.

13. Patrimonio Neto

Los movimientos ocurridos en las partidas de Patrimonio durante el ejercicio 2015, han sido los siguientes:

(miles de euros)

	Saldo al				Saldo al
	31.12.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2015
Capital	2.435	11.882	0	0	14.317
Prima de Emisión	0	12.833	0	0	12.833
Reservas	(267.473)	(7.156)	0	75279,9572	(199.349)
Ganancias acumuladas	77.036	106.357	(740)	(75.280)	107.374
<i>De ejercicios anteriores</i>	1.756	0	(740)	0	1.017
<i>Del ejercicio</i>	75.280	106.357	0	(75.280)	106.357
Menos: Valores propios	0	0	0	0	0
Otros ajustes por valoración	2.647	3.005	0	0	5.653
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE	(185.354)	126.923	(740)	0	(59.171)
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE					
Intereses minoritarios	(1.492)	1.492	0	0	(0)
TOTAL PATRIMONIO NETO	(186.846)	128.415	(740)	0	(59.171)

Capital Social

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

- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de



113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

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

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.317.437,53 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En las precitadas operaciones de ampliación de capital aprobadas el pasado 28 de octubre, salvo para la aportación no dineraria que no aplicaría la siguiente norma, y de acuerdo con la CINIIF 19 *“Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”*, *“...los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad”* y sigue *“Si no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos, dichos instrumentos se valorarán de forma que reflejen el valor razonable del pasivo financiero cancelado”*, así pues, para determinar el valor razonable, al no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendidas las acciones de la Compañía en su cotización desde el 29 de septiembre de 2011, se ha



utilizado el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, deberá, como indica la citada norma, registrarse como resultado del ejercicio: *“La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte del mismo)”*. En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor se ha 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, se ha registrado como *“Resultado del ejercicio”*, tal y como indica 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, (...)”.

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

Prima de Emisión

Durante el período transcurrido del ejercicio 2015 se ha registrado una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en el apartado *anterior Capital Social*.

Reservas



Los movimientos producidos en estas partidas durante el ejercicio 2015 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se hayan producido a lo largo del citado periodo.

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.

14. Dividendos

No se han distribuido dividendos durante el presente ejercicio.

15. 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.

16. 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 2014, salvo por la materialización de los pagos derivados a los compromisarios del proyecto La Roca de Costa Rica, por aproximadamente 5 millones de euros. A este respecto, en la compra de los terrenos que el Grupo tiene en Costa Rica en el ejercicio 2007 se asumió el compromiso, adquirido por el antiguo propietario de los terrenos, de brindar a los tenedores de “*membresías*” del club de golf proyectado 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. En consecuencia, a cierre del 2014 se encontraba provisionada la cantidad máxima susceptible de pago, esto es, 5.669 miles de euros (7 millones de dólares). Finalizado el plazo límite para ejecutar el pago a los tenedores que finalmente han optado por esta opción en fecha 27 de enero de 2015, se han satisfecho 6.360 miles de dólares (5.684 miles de euros al tipo de cambio de cierre).

Por otro lado, destacar que la cantidad total finalmente satisfecha ha sido financiada mediante un crédito concedido a un año por un “*family office*” de Costa Rica a la sociedad NYESA COSTA RICA, S.A. que ha ascendido a 9.720 miles de dólares (8.687 miles de euros al tipo de cambio de cierre). El citado crédito es una operación puente a un



año, hasta la consecución de la financiación definitiva del proyecto. Esta operación ha sido concedida a tipos de mercado aplicable en Costa Rica para este tipo de créditos (15% de interés anual). Los intereses son pagaderos mensualmente. Por último, destacar que el importe satisfecho a los compromisarios se ha registrado como mayor valor de coste del Proyecto en el epígrafe de “Existencias”, dado que era un compromiso adquirido cuando se realizó la inversión en el Proyecto, dado que dicho coste debía ser satisfecho mediante liquidación económica devolviendo las cantidades entregadas (la realizada ahora), o bien, mediante la no percepción de ingresos futuros de las cuotas del campo de golf correspondientes a estos socios.

A continuación se muestran los movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2015:

(Miles de euros)

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	7.870	18.090	0	64.766
Efecto sociedades excluidas del perímetro de consolidación	0	0	0	4.673
Adiciones	1.957	5.440	6.144	51.279
Trasposos	0	(3.871)	11.347	(50.699)
Reversiones	(1.489)	(8.312)	(7.077)	(50.105)
Pagos	0	(50)	0	(1.824)
Efecto financiero re-expresión por cambio estimación tasa de actualización	0	0	(2.544)	0
Saldo final	8.337	11.297	7.870	18.090

17. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros consolidados ascienden a 109.753 miles de euros y provienen casi en su totalidad de la ya comentada contabilización según de *CINIIF 19* de la capitalización de los créditos concursales, y como la diferencia entre el valor nominal y el valor razonable de dichos créditos capitalizados. A continuación se detallan los ingresos por los diferentes conceptos:



(Miles de euros)

	2015	2014
Quita financiera Créditos Ordinarios	2.399	83.947
Quita financiera Créditos Subordinados	0	10.445
Espera financiera Créditos Privilegiados y Masa	0	252
Espera financiera Créditos Ordinarios	400	15.936
Espera financiera Créditos Subordinados	0	2.924
Espera financiera otras deudas	0	916
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19	106.873	0
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	81	8
Ingresos por créditos otorgados partes vinculadas	0	135
Reversión intereses contabilizados durante concurso:	0	38.955
- Entidades Financieras	0	33.798
- Empresas del Grupo	0	1.919
- Partes vinculadas	0	3.238
Total Ingresos Financieros	109.753	153.518

Los gastos financieros consolidados corresponden al coste de la financiación de dos sociedades del Grupo por aproximadamente 3.799 miles de euros, y el resto proviene, principalmente, a la reversión de los efectos financieros de las deudas concursales que no devengan interés explícito durante la “Espera”.

(Miles de euros)

	2015	2014
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(158)	(3.166)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(3.799)	(13.826)
Actualización de provisiones	0	(209)
Derivados de la reversión de las espera de los Convenios de Acreedores	(1.761)	(395)
Total	(5.718)	(17.597)

18. 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. A continuación se procede a mostrar las transacciones del período:

(Miles de euros)

	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	116	0	3	51	170
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	0	0	0	328	328
Contratos de gestión o colaboración	0	0	(65)	0	(65)
Otros ingresos	0	0	(207)	(283)	(490)
Gastos e Ingresos	116	0	(269)	97	(57)
Acuerdos de financiación préstamos	0	0	0	821	821
Amortización y cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	0	0	0	19	19
Corto plazo / Corrientes	0	0	0	840	840



- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito.
- Las *Correcciones por deudas incobrables* por importe de 328 miles de euros, son la baja definitiva de créditos a cobrar con sociedades en su mayoría liquidadas o con serias dificultades de poder atender a estos créditos. Por otro lado, los *Otros ingresos* por 278 miles de euros tienen su origen en la reversión de los deterioros que se habían realizado sobre los citados créditos, así como también por la condonación tras la venta de las acciones INPA XXI, S.A., del crédito que ésta ostentaba frente al Grupo (véase el apartado 6 “*Variaciones en el perímetro de consolidación*”).
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 65 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a una sociedad del Grupo excluida del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.
- Los *Acuerdos de financiación* provienen de los créditos obtenidos por una parte vinculada en Nyesa Costa Rica, S.A. de acuerdo a como se ha explicado en el apartado 12 de “*Instrumentos financieros*”.
- La *Amortización y cancelación de créditos* se debe a los importes satisfechos de los créditos concedidos a sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación.

19. Regulación

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

20. Hechos posteriores

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio 2015 y hasta la fecha de la elaboración de la presente información financiera, son los siguientes:

- En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones



Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble.

21. Variaciones más significativas en los Estados Financieros

En los presentes Estados Financieros se han realizado correcciones sobre las cifras relativas a los Estados Financieros Consolidados y Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2014, y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el día 16 de junio de 2015.

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

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

El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes de los Estados de Situación Financiera y los Estados de Resultados auditados a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

(miles de euros)	Ref	INDIVIDUAL			Ref	CONSOLIDADO		
		Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014	Ajuste diferencia de tasas	Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014 ajustado		Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014	Ajuste diferencia de tasas	Importe Estados Financieros anuales del ejercicio 2014 ajustado
Activo								
Inversores en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 1	0035	24.141	(9)	24.132			
Total ajuste Activo				(9)				0
Patrimonio Neto y Pasivo								
Resultado del ejercicio	Ajustes 1 al 7	0175	82.715	5.308	88.023	1175	71.631	5.406
Provisiones a largo plazo	Ajuste 2	0115	10.414	(2.544)	7.870	1115	10.414	(2.544)
Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Ajuste 3	0131	12.675	(2.181)	10.494	1131	57.507	(2.181)
Otros pasivos financieros a largo plazo	Ajuste 4	0132	2.041	(405)	1.636	1132	4.773	(408)
Otros pasivos no corrientes	Ajuste 5					1135	1.221	(203)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 6	0117	579	(118)	461			0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Ajuste 7	0124	9.401	(69)	9.332	1124	5.753	(69)
Total ajuste Patrimonio Neto y Pasivo				(9)				0
Resultados								
Otros resultados	Ajuste 2	0215	(60.833)	(529)	(61.362)	1215	(54.117)	(531)
Ingresos financieros	Ajustes 1 al 7	0250	146.818	5.905	152.723	1250	147.513	6.005
Gastos financieros	Ajustes 1 al 7	0251	(15.898)	(69)	(15.967)	1251	(17.529)	(68)
Total ajuste Resultado				5.308				5.406

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

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

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



financiero por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio.

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