



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 2015.

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, S.A (en adelante, el Grupo), 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 forma parte integrante de su Convenio de Acreedores, se basa 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 fueron objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual.

El **Área Inmobiliaria** fue la más afectada como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario español de los últimos años. La brusca bajada de la valoración de los activos inmobiliarios así como la ausencia de financiación para su desarrollo hacía inviable la comercialización de la cartera propiedad del Grupo al corto/medio plazo. Por ello, a lo largo del procedimiento concursal el Grupo solicitó la liquidación de las sociedades filiales en las que se concentraba esta actividad. Sin perjuicio que dada la



dilatada experiencia del Grupo en esta área no se descarta su desarrollo futuro, tanto con activos propios como con activos propiedad de terceros.

En este entorno, 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 recondujo la actividad de esta área de negocio a la **Gestión de activos de terceros** mediante la suscripción de acuerdos para la comercialización y gestión que han supuesto durante los dos últimos años la obtención de ingresos recurrentes al Grupo, habiéndose gestionado bajo esta modalidad más de 430 unidades, aproximadamente 350 unidades en Barcelona en dos promociones, 50 en Gerona y 30 en Burgos. Los ingresos de explotación obtenidos en esta área durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016 han sido de 72 miles de euros, frente a los 107 miles de euros obtenidos en el primer semestre de 2015. Esta disminución es consecuencia de la natural evolución de los acuerdos suscritos y de la comentada dificultad existente para cerrar nuevos acuerdos dada la actual suspensión de la cotización de las acciones.

En la actualidad, si bien muy condicionado al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, se está trabajando para cerrar nuevos acuerdos, por lo que se espera que, tras el levantamiento de la suspensión de las acciones, aumentar holgadamente el número de unidades en gestión y comercialización en los próximos meses.

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, para la obtención de ingresos recurrentes.

A este respecto, el Grupo tiene en propiedad y explota dos hoteles, el Tryp Macarena y el GIT Ciudad de Zaragoza, y diversas oficinas y locales comerciales. La actividad del área durante el primer semestre de 2016 es la misma a la del ejercicio anterior, si bien su resultado ha mejorado considerablemente como consecuencia del acuerdo alcanzado con GIT Hoteles.



Por último, el **Área Internacional** consistente en el desarrollo de dos proyectos inmobiliarios, 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.
- Proyecto Finca La Playa: consta de una Parcela de 4,4 hectáreas 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.

En la actualidad, se mantienen contactos con distintos inversores para la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo y construcción.

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 2016 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2015 y ejercicios 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 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.



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 30 de junio de 2016, de acuerdo a las valoraciones obtenidas del informe de valoración de activos del experto independiente correspondiente al cierre de diciembre de 2015 junto con la carta, enviada por ese mismo experto en fecha 15 de junio de 2016, justificativa de evolución del mercado que concluye que la evolución de la cartera propiedad del Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A. ha sido positiva y no ha experimentado cambios significativos respecto a la valoración realizada a fecha 31 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.

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 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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 a 30 de junio de 2016 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

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 2016 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2015 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 intermedios del Grupo, las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero a 30 de junio de 2016, 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 2016 en el perímetro de consolidación del Grupo NYESA no se han producido variaciones.

7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

En fecha 27 de abril de 2016, la Sociedad cedió a un tercero por 225 miles de euros el crédito que ostentaba frente a la sociedad Astra S.A. por importe de 465 miles de euros de principal. A este respecto, cabe recordar que el valor de la inversión en esa sociedad de la cartera de Nyesa Valores Corporación S.A. es de cero euros, puesto que dados los acuerdos existentes entre los accionistas de Astra S.A. (Nyesa Valores Corporación S.A. únicamente tiene acciones representativas del 25 por ciento del capital social), no se iba a poder recuperar parte del crédito aportado inicialmente y sólo se podía aspirar a recuperar una parte del crédito aportado en producto terminado, si bien, esto dependía del valor de las promociones desarrolladas. Este entorno es el que ha llevado a la Sociedad a la mencionada cesión de crédito que ostentaba frente a Astra S.A.

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

Durante el presente periodo de información no se han producido adquisiciones, enajenaciones ni disposiciones en los epígrafes del inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias, sin perjuicio de la enajenación de las oficinas de situadas en la calle Consejo de Ciento de Barcelona que se explica en el apartado 17 “Hechos posteriores”.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado material a cierre del primer semestre de 2016.



10. Cambios en provisiones por deterioro

En fecha 15 de junio de 2016 se ha obtenido de SAVILLS, S.A. una carta justificativa de evolución del mercado que concluye que la evolución de la cartera propiedad del Grupo Nyesa Valores Corporación, S.A. ha sido positiva y no ha experimentado cambios significativos respecto a la valoración realizada a fecha 31 de diciembre de 2015.

En consecuencia, no se ha registrado deterioro alguno en los epígrafes de “Existencias”, “Inmovilizado Material” e “Inversiones Inmobiliarias” del Estado de Situación Financiera Consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2016, con respecto al cierre del ejercicio anterior.

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 ejercicio.

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 2015.

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 el Grupo.

17. Hechos posteriores

- 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 inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (“Inversiones Inmobiliarias”) por un precio de 1,3 millones 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 (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 en los presentes estados financieros un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 11.393 miles 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, lo que supondrá un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 15 millones de euros.