



Zaragoza, 27 de agosto de 2014

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Por la presente ponemos en su conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y disposiciones concordantes, el siguiente

HECHO RELEVANTE

Como continuación al hecho relevante número 210164 publicado en el día de ayer, se adjunta al presente la información relativa a la fusión que contempla la absorción de las sociedades Nyesa Gestión, S.L.U. y Nyesa Servicios Generales, S.L.U. por su entidad matriz, Nyesa Valores Corporación, S.A., la cual ha sido objeto de publicación en la página web corporativa (www.nyesavalorescorporacion.com).

Asimismo, se hace constar que no se incorpora en la precitada información la correspondiente a las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de la sociedad absorbente Nyesa Valores Corporación, S.A., por constar ya dicha documentación en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (<http://www.cnmv.es/Portal/Consultas/IFA/ListadoIFA.aspx?id=0&nif=A-08074320>).

Sin otro particular, les saluda atentamente,

Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente del Consejo de Administración

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

PROYECTO DE FUSIÓN

SOCIEDADES INTERVINIENTES

- ❖ **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (Sociedad Absorbente)**
- ❖ **NYESA GESTIÓN, S.L.U. (Sociedad Absorbida)**
- ❖ **NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (Sociedad Absorbida)**

Zaragoza y Bilbao, a 21 de julio de 2014

PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE NYESA GESTIÓN, S.L.U. (SOCIEDAD ABSORBIDA) y DE NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.(SOCIEDAD ABSORBIDA) POR PARTE DE NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE)

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO, mayor de edad, con D.N.I. 44.980.992-F, en calidad de Presidente Ejecutivo en representación de la sociedad denominada NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., con domicilio social en Zaragoza, Camino de los Molinos, 42 (Hotel NEXH), que está provista de CIF nº A-08074320; inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 3.787, folio 109, hoja Z-50.361.

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO, mayor de edad, con D.N.I. 44.980.992-F, interviene en su calidad de persona física designada por la compañía mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. para ejercer el cargo de administradora que ésta ostenta en la mercantil denominada NYESA GESTIÓN, S.L.U., con domicilio social en Bilbao, Calle Rodríguez Arias, 50, bajo, y domicilio a efecto de notificaciones en Bilbao, Calle Arenal, 2, 4ª planta, Dpto. 3, que está provista de CIF nº B-20768503; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo BI-579, folio 47, hoja BI-7833-B.

DON JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO, mayor de edad, con D.N.I. 44.980.992-F, interviene en su calidad de persona física designada por la compañía mercantil NYESA GESTIÓN, S.L.U. para ejercer el cargo de administradora que ésta ostenta en la mercantil denominada NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., con domicilio social en Bilbao, Calle Rodríguez Arias, 50, bajo, y domicilio a efecto de notificaciones en Bilbao, Calle Arenal, 2, 4ª planta, Dpto. 3, que está provista de CIF nº B-20847695; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 4.453, folio 196, hoja BI-40.440.

El presente proyecto de fusión por absorción de las citadas compañías mercantiles que ha sido redactado y aprobado por unanimidad de los respectivos Órganos de Administración de cada una de las sociedades en el día de hoy, y que no requerirá de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad absorbente ni a las Juntas Generales de Socios de las absorbidas, por someterse la misma a lo dispuesto en los Artículos 49 y 51 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante, "LME").

A) INTRODUCCIÓN

I.- Estructura de la fusión.

La fusión proyectada es la fusión por absorción de las entidades **NYESA GESTIÓN, S.L.U.** y **NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.** (en adelante, las “Sociedades absorbidas”) por parte de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** (en adelante, la “Sociedad absorbente”). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 y siguientes del Título II Capítulo I de la LME, la fusión proyectada implica la extinción de las Sociedades absorbidas y la transmisión en bloque de su patrimonio social a favor de la Sociedad absorbente, la cual adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas y extinguidas.

Respecto de las Sociedades absorbidas, **NYESA GESTIÓN, S.L.U.** y **NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.**, se trata de una absorción de sociedades íntegramente participadas por lo que es de aplicación lo previsto en el artículo 49.1 de la LME, en consecuencia, se trata de una fusión que no exige incluir referencia alguna a las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 de la LME, esto es las menciones relativas (i) al tipo y al procedimiento de canje de las participaciones sociales por acciones, (ii) a la fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales, (iii) información alguna relativa a la valoración del activo y pasivo del patrimonio de las Sociedades Absorbidas que se transmite a la Sociedad Absorbente, (iv) a las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en las que se realiza la fusión.

Asimismo, no será necesario llevar a cabo un aumento del capital en sede de la Sociedad Absorbente, ni será menester la emisión de los informes correspondientes por parte de los administradores, ni el informe de expertos sobre el Proyecto de Fusión, ni la aprobación de la fusión por la Junta General de las Sociedades absorbidas ni de la Sociedad Absorbente.

A estos efectos, se declara expresamente que no concurren los supuestos de hecho previstos en el artículo 35 LME.

II.- Finalidad de la fusión.

La fusión proyectada es parte integrante de las propuestas de Convenio de Acreedores presentadas por las Sociedades y que fue objeto de aprobación judicial el pasado 15 de julio de 2014.

La finalidad de la fusión proyectada consiste en la salvaguarda de la actividad empresarial y la viabilidad de las Sociedades. Con la concentración de las actividades, bienes, derechos y obligaciones de que son titulares cada una de las compañías en una sola, deviene posible de elaborar un Plan de Negocio cuya ejecución asegura la continuidad de la actividad económica de las sociedades.

Con todo este proceso se pretende así reorganizar la estructura empresarial de este conjunto de empresas, unificando en una única sociedad toda la actividad empresarial del grupo, ofreciendo frente a terceros la verdadera dimensión del grupo, con lo que, además de los beneficios económicos internos que ello debe suponer, se pretende mejorar la transparencia y ofrecer una mejor imagen fiel del conjunto empresarial.

Resumiendo, lo que se busca es simplificar procedimientos operativos, obtener sinergias con la eliminación de gastos comunes y, en definitiva, un ahorro de costes en la gestión y desarrollo de sus actividades empresariales que son complementarias.

B) CONTENIDO DEL PROYECTO

I.- Identificación de las sociedades.

a) Como sociedad absorbente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., constituida, con duración indefinida y bajo la denominación de “Industrias del Besós, S.A.”, en escritura autorizada por el que fue Notario de Barcelona, Don Enrique Gabarró Samsó, el día 5 de abril de 1950 bajo el número 666, de orden de su protocolo, con domicilio social en Zaragoza, Camino de los Molinos, 42 (Hotel NEXH); que está provista de CIF nº A- 08074320; inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 3.787, folio 109, hoja Z-50.361.

Tiene como objeto social según el artículo 2 de sus Estatutos:

“Artículo 2. Objeto social

1. Constituye el objeto social de la Sociedad:

(i) La adquisición y rehabilitación de toda clase de fincas para su enajenación o explotación en régimen de arrendamiento o cualquier otro que permita el Ordenamiento Jurídico.

(ii) La compraventa de terrenos, derechos de edificación y unidades de aprovechamiento urbanístico, así como su ordenación, transformación, urbanización, parcelación, reparcelación y compensación.

(iii) La administración, la conservación, el mantenimiento y, en general, todo lo relacionado con las instalaciones y los servicios de fincas urbanas, así como los terrenos, infraestructuras, obras, instalaciones de urbanización que correspondan a éstos en virtud del planeamiento urbanístico, ya sea por cuenta propia o ajena, y la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y urbanismo relacionados con dichas fincas urbanas, o con su propiedad.

(iv) La gestión y administración de espacios comerciales, de residencias y centros de tercera edad, de hoteles, residencias turísticas y de aparcamientos de vehículos.

(v) La contratación y gestión de toda clase de obras y construcciones en su más amplio sentido, tanto pública como privadas, como carreteras, obras hidráulicas,

ferrocarriles, obras marítimas, edificación, obras del medio ambiente, y en general todas las relacionadas con el ramo de la construcción.

(vi) La adquisición, disfrute, administración, gestión, promoción, gravamen, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, compra y venta de toda clase de inmuebles y valores inmobiliarios por cuenta propia o en favor de terceros, directamente o por contrata, así como el asesoramiento respecto a las operaciones anteriores, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión colectiva.

(vii) La dirección, supervisión y el asesoramiento en la ejecución de todo tipo de obras y construcciones.

(viii) La realización de toda clase de estudios y proyectos para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consulta inmobiliaria y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participación en sociedades cuyo objeto sea idéntico o análogo, accesorio o complementario de tales actividades."

Accionistas: NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es una sociedad cotizada en el mercado continuo en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Capital social según el artículo 5 de sus Estatutos:

"ARTICULO 5.- CAPITAL SOCIAL:

1. El capital social es de 194.795.466 euros y está íntegramente suscrito y desembolsado.

2. El capital social se halla representado por 162.329.555 acciones, de 1,2 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie".

Órgano de Administración:

Consejo de Administración compuesto por:

D. Juan Manuel Vallejo Montero (Presidente)

D. Carlos Pinedo Torres (Vocal)

Riberalia Servicios Grales. S.L., representada por D. Felipe Gómez Arriarán (Vocal)

D. Valero Echegoyen Morer (Vocal)

D. Jesús María Peralta Gracia (Vocal)

D. Alfonso Polo Soriano (Secretario No Consejero)

b) Y como Sociedades absorbidas

NYESA GESTIÓN, S.L.U., constituida por tiempo indefinido con otra denominación en escritura otorgada ante el Notario de San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, el día 14 de febrero de 2002, número 573 de su protocolo; con domicilio social en Bilbao, Calle Rodríguez Arias, 50, bajo, y domicilio a efecto de notificaciones en Bilbao, Calle Arenal, 2, 4ª planta, Dpto. 3; provista de CIF nº B-20768503; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo BI-579, folio 47, hoja BI-7833-B.

Tiene como objeto social según el artículo 2 de sus Estatutos:

Artículo 2.

La sociedad tiene por objeto social las actividades que seguidamente se detallan, que podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo:

a) La participación en el capital de otras sociedades o entidades, civiles o mercantiles, ya sea adquiriendo por cualquier título, oneroso o gratuito, acciones de cualesquiera otras sociedades o participaciones de sociedades de responsabilidad limitada, ya sea haciéndose por cualquier acto jurídico con la titularidad de cuotas de participación en otras entidades, bien sean de nacionalidad española o extranjera.

b) La administración, gestión, explotación y dirección de dichas acciones, participaciones sociales o cuotas de participación, así como la enajenación, venta, permuta, o realización de cualquier otro acto jurídico que implique el ejercicio de los derechos incorporados a dichas partes o cuotas sociales.

d) La dirección de las actividades o negocios de las sociedades y entidades participadas.

e) La compraventa y arrendamiento (no financiero) de bienes inmuebles.

f) La prestación de servicios de asesoramiento financiero, comercial, económico, laboral, contable, fiscal a toda clase de sociedades y particulares.

Dicha actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto mediante la participación en otras Sociedades, anónimas o limitadas, con idéntico o análogo objeto.

Socios: NYESA GESTIÓN, S.L.U. tiene por socio único a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Capital social según el artículo 5º de sus Estatutos:

“ARTICULO 5º.-

El capital social se fija en DIECINUEVE MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS, dividido y representado por DIECINUEVE MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del UNO al DIECINUEVE MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA, ambos inclusive, totalmente suscritas y su importe íntegramente desembolsado."

Órgano de Administración: El Administrador Único de NYESA GESTIÓN, S.L.U es la mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. representada por D. Juan Manuel Vallejo Montero.

NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., constituida por tiempo indefinido con otra denominación en escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona, Don Jesús María Sanza Amurrio, con fecha 18 de junio de 2004 y bajo el número 1719 de su protocolo; con domicilio social en Bilbao, Calle Rodríguez Arias, 50, bajo, y domicilio a efecto de notificaciones en Bilbao, Calle Arenal, 2, 4ª planta, Dpto. 3; provista de CIF nº B- 20847695; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 4.453, folio 196, hojaBI-40.440.

Tiene como objeto social según el artículo 2 de sus Estatutos:

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto la promoción o el fomento de empresas mediante la participación temporal en su capital mediante la realización de las operaciones siguientes:

- a) Suscripción o adquisición, por cualquier título, de acciones o participaciones de sociedades dedicadas a actividades de carácter empresarial cuyos títulos no coticen en Bolsa. En ningún caso podrán participar en sociedades de inversión mobiliaria, fondos de inversión mobiliaria, ni sociedades patrimoniales.*
- b) Suscripción de títulos de renta fija emitidos por las sociedades en que participen o concesión de créditos participativos o no, a las mismas por plazo superior a cinco años.*
- c) Prestación, de forma directa, a las sociedades en las que participen, de servicios de asesoramiento, asistencia técnica y otros similares que guarden relación con la administración de las sociedades participadas, con su estructura financiera o con sus procesos productivos o de comercialización."*

Socios: NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. tiene por socio único a NYESA GESTIÓN, S.L.U.

Capital social según el artículo 5 de sus Estatutos:

"ARTICULO 5º.-

El capital social se fija en SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES EUROS (7.555.423,00 €), representado por SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO

MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES participaciones sociales, de valor nominal de UN EURO cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 7.555.423, ambos inclusive, iguales, ordinarias, acumulables, indivisibles y no incorporables a títulos negociables, que quedan totalmente suscritas y su importe íntegramente desembolsado.

Órgano de Administración: El Administrador Único de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U es la mercantil NYESA GESTIÓN, S.L.U. representada por D. Juan Manuel Vallejo Montero.

II.- Tipo y procedimiento de canje de la fusión.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. detenta la totalidad de las participaciones de NYESA GESTIÓN, S.L.U., a través de la absorción de ésta y el traspaso de su activo, pasará a detentar la totalidad de las participaciones de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., por lo que al tratarse de una absorción de sociedades íntegramente participadas no es preciso determinar tipo ni procedimiento de canje alguno, al amparo de lo dispuesto en el art. 49 LME, ya que la fusión por absorción no supondrá ampliación de capital en la sociedad absorbente, y en consecuencia no existirá entrega ni canje de acciones o participaciones sociales por lo que respecta a la absorción de estas Sociedades.

III.- Incidencia de la Fusión

A los efectos oportunos, se hace constar que, al no haberlas, el presente proceso de fusión descrito carece de incidencia sobre eventuales aportaciones de industria, ni afecta a prestaciones accesorias de ninguna clase en las Sociedades absorbidas, por lo que no procede otorgar compensación alguna en este sentido.

IV.- Derechos especiales

En las Sociedades absorbidas no existen titulares de participaciones de clases especiales o de derechos especiales distintos de las participaciones, por lo que no procede otorgar derechos ni ofrecer opciones de ningún tipo a ninguna persona.

V.- Ventajas atribuidas a los Administradores y expertos independientes.

Por tratarse de una fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas, no será necesaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1.2º LME la elaboración de informes sobre el proyecto común de fusión por parte de los expertos independientes, ni por parte de los administradores. Por ello no procede considerar en la fusión la atribución a expertos independientes de ventajas de cualquier clase.

Por otro lado, no se prevé el otorgamiento de ventajas de ninguna clase en la Sociedad Absorbente a los administradores de las sociedades participantes en la operación.

VI.- Fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias y peculiaridades relativas a este derecho.

Como consecuencia de tratarse de una absorción de sociedades íntegramente participadas, no existirán nuevas acciones en la Sociedad absorbente, por lo que no existirán peculiaridades en el derecho a participar en las ganancias que pudiera obtener NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y que por tanto corresponderá a las actuales participaciones desde el primer ejercicio.

VII.- Fecha de efectividad de la fusión a efectos contables

De conformidad con el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, todas las operaciones llevadas a cabo por las Sociedades absorbidas se entenderán realizadas por la Sociedad Absorbente con efectos económicos y contables a partir del 1 de enero de 2014.

VIII.- Estatutos

Los estatutos de la sociedad resultante de la fusión coinciden con los que actualmente tiene vigentes la Sociedad Absorbente, y que constan debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Zaragoza.

IX.- La información sobre la valoración del activo y del pasivo de las sociedades que lo transmiten.

Como consecuencia de tratarse de una absorción de sociedades íntegramente participadas, no es necesario, al amparo de lo dispuesto en el art. 49 LME, proporcionar esa información, que no resulta relevante.

X.- Las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

Como consecuencia de tratarse de una absorción de sociedades íntegramente participadas, no es necesario, al amparo de lo dispuesto en el art. 49 LME, proporcionar esa información, que no resulta relevante.

XI.- Consecuencias de la fusión

Como consecuencia de la fusión proyectada, todos los trabajadores contratados por las Sociedades absorbidas serán transferidos a la Sociedad absorbente, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

La fusión no afectará las condiciones de empleo de los trabajadores, sin perjuicio de las medidas que puedan ser necesarias para facilitar la homogenización e integración de las respectivas plantillas en aplicación del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

No existirá impacto de género alguno en el órgano de administración de la Sociedad Absorbente, que permanecerá invariable. Tampoco supondrá incidencia alguna sobre la responsabilidad social de la empresa.

XII.- Régimen fiscal.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 96.1.a. del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de

marzo, se hace constar que la fusión proyectada se acoge al régimen especial de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VII de la citada Ley.

A tal efecto, en cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley, las sociedades que intervienen en la fusión presentarán un escrito conjunto ante los órganos competentes de la Administración Tributaria, comunicando que se acogen a dicho régimen fiscal especial, con carácter previo a la inscripción de la correspondiente escritura.

XIII.- Otros.

En base a las consideraciones precedentes, y asumiendo conjunta y expresamente el compromiso de no realizar cualquier clase de acto ni concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto de Fusión, firman tres ejemplares del presente Proyecto de Fusión, los Administradores de la Sociedad absorbente y de las Sociedades absorbidas.

En Zaragoza y Bilbao, a 21 de julio de 2014.

Fdo. Juan Manuel Vallejo Montero
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Fdo. Juan Manuel Vallejo Montero
NYESA GESTIÓN, S.L.U

Fdo. Juan Manuel Vallejo Montero
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U

**ACUERDOS ADOPTADOS EN
NYESA VALORES CORPORACIÓN,
S.A.**

DON ALFONSO POLO SORIANO, Secretario del Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "NYSEA VALORES CORPORACIÓN, SOCIEDAD ANONIMA" domiciliada en Zaragoza y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia.

CERTIFICA

Que el día 21 de julio de dos mil catorce, hallándose reunidos en el domicilio social los consejeros don Juan Manuel Vallejo Montero, don Carlos Pinedo Torres, don Valero Echegoyen Morer, don Jesús Peralta Gracia y don Felipe Gomez Arriaran, quienes previa convocatoria, acordaron unánimemente reunirse en sesión de dicho Órgano, bajo la Presidencia de Juan Manuel Vallejo Montero y actuando de Secretario don Alfonso Polo Soriano..

En dicha reunión fueron adoptados por unanimidad los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar y suscribir el Proyecto Común de Fusión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (sociedad absorbente) y NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (sociedades absorbidas).

Segundo. Formular y aprobar como Balance de Fusión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. el cerrado a 31 de mayo de 2014 y que ha sido debidamente verificado por el auditor de la compañía BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.

Asimismo, se aprueba la formulación de los Balances de Fusión de NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. a esa misma fecha.

Tercero. Aprobar la fusión por absorción de NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (sociedades absorbidas) por NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (sociedad absorbente), condicionado a la aprobación del Balance de Fusión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la próxima Junta General Extraordinaria.

Cuarto. Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

De dicha reunión se levantó la correspondiente acta, que leída fue hallada conforme, aprobada y firmada debidamente.

Lo que certifico a los efectos oportunos con el VºBº del Señor Presidente, en Zaragoza, a 21 de julio de dos mil catorce.

Fdo. Alfonso Polo Soriano
Secretario

VºBº Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

**BALANCE DE FUSIÓN DE NYESA
VALORES CORPORACIÓN, S.A.**



Nyesa Valores Corporación, S.A.

**Balance y Notas Explicativas al 31
de mayo de 2014 junto con el
Informe de Auditoría Independiente**

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**Balance y Notas explicativas al 31 de mayo de 2014
junto con el Informe de auditoría independiente**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE SOBRE EL BALANCE AL 31 DE MAYO DE 2014

BALANCE Y NOTAS EXPLICATIVAS AL 31 DE MAYO DE 2014

Balance al 31 de mayo de 2014

Notas explicativas al Balance al 31 de mayo de 2014

NYESA VALORES CORPORACION, S.A.

Informe de Auditoría Independiente de Balance

Informe de auditoría independiente de balance

A los accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

1. Hemos auditado el balance adjunto de la sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A. a 31 de mayo de 2014, así como las correspondientes notas explicativas (en adelante "el balance").

Responsabilidades de los administradores en relación con el Balance

2. Los administradores son responsables de formular el balance adjunto de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Nyesa Valores Corporación, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad para la preparación de un estado financiero de este tipo en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación del balance libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el balance adjunto 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 el balance está libre de incorrecciones materiales.
4. Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el balance. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en el balance, 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 del balance, 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 del balance en su conjunto.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, el balance adjunto expresa, 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 mayo de 2014, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

7. Sin que implique introducir salvedades en la opinión, llamamos la atención sobre las Notas Explicativas 1 y 2 adjuntas, en las que se destaca el deterioro sufrido en los últimos años por el mercado inmobiliario y la crisis del mercado financiero, que han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación que ha supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que ha impedido completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes. Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 789.865 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 75.054 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 77.786 miles de euros y deudas financieras por 63.783 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación. Estas circunstancias provocaron que el 29 de septiembre de 2011 la Sociedad se acogiese al artículo 5.3 (hoy 5 bis) de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de sus acciones, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A., y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del grupo, que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales. El 7 de noviembre de 2013, la administración concursal presentó los textos definitivos del inventario y de la lista de acreedores; a la fecha de este informe se ha decidido la apertura de sendos procesos de liquidación de 10 sociedades, mientras 4 entidades, incluida la Sociedad, han presentado propuestas de convenio a sus acreedores, las cuales han recibido adhesiones suficientes para su aprobación, habiéndose emitido el pasado 14 de julio de 2014, la correspondiente sentencia de aprobación judicial, que a esta fecha no ha adquirido firmeza. Los asuntos indicados muestran la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

8. Llamamos la atención sobre la Nota Explicativa 2 que indica que, dado que la Sociedad se encuentra en concurso, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las alternativas elegidas por los acreedores en relación con la propuesta de convenio presentada por la Sociedad y de las quitas y las esperas planteadas en dicha propuesta de convenio. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas por los administradores que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.
9. Llamamos la atención sobre la Nota Explicativa 2, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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 del balance. Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, ya que no son susceptibles de valoración objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

BDO Auditores, S.L.

Fernando Rausell
Socio-Auditor de Cuentas

Zaragoza, 22 de julio de 2014
Nº ROAC S1273



Miembro ejerciente:

BDO AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 08/14/01150
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 1 de julio.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

BALANCE Y NOTAS EXPLICATIVAS AL 31 DE MAYO DE 2014

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES AL 31 DE MAYO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresados en euros)

ACTIVO		31/05/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		2.898.668,65	2.919.475,01
Inmovilizado intangible	Nota 4	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	Nota 5	-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	2.813.571,94	2.834.378,30
Terrenos		1.135.167,00	1.135.167,00
Construcciones		1.678.404,94	1.699.211,30
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		33.599,61	33.599,61
Instrumentos de patrimonio	Nota 10	33.599,61	33.599,61
Inversiones financieras a largo plazo		51.497,10	51.497,10
Otros activos financieros	Nota 7.2	51.497,10	51.497,10
Activos por Impuesto diferido	Nota 14	-	-
ACTIVO CORRIENTE		301.153,00	496.499,90
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		36.374,86	268.837,18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7.2	5.429,16	57.745,05
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 7.2	-	100.000,00
Deudores varios	Nota 7.2	-	82.016,74
Activos por impuesto corriente	Nota 14	12.273,55	12.273,55
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	18.672,15	16.801,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	195,96
Créditos a empresas	Nota 7.2	-	195,96
Inversiones financieras a corto plazo		364,49	364,49
Otros activos financieros	Nota 7.2	364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.1	264.413,65	227.102,26
Tesorería		264.413,65	227.102,26
TOTAL ACTIVO		3.199.821,65	3.415.974,91

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES AL 31 DE MAYO DE 2014 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/05/2014	31/12/2013
PATRIMONIO NETO		(75.054.262,55)	(74.250.102,84)
Fondos propios	Nota 13	(75.054.262,55)	(74.250.102,84)
Capital	Nota 13.1	194.795.466,00	194.795.466,00
Capital escriturado		194.795.466,00	194.795.466,00
Prima de emisión	Nota 13.1	499.518.300,43	499.518.300,43
Reservas	Nota 13.2	20.496.748,58	20.496.748,58
Legal y estatutarias		4.908.398,23	4.908.398,23
Otras reservas		15.588.350,35	15.588.350,35
Resultados de ejercicios anteriores (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	Nota 13.3	(789.060.617,85) (789.060.617,85)	(796.322.074,48) (796.322.074,48)
Resultado del ejercicio		(804.159,71)	7.261.456,63
PASIVO NO CORRIENTE		164.880,60	164.880,60
Deudas a largo plazo		19.964,28	19.964,28
Otros pasivos financieros	Nota 8.1	19.964,28	19.964,28
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 8.1 y 18	144.916,32	144.916,32
PASIVO CORRIENTE		78.087.200,66	77.501.197,15
Provisiones a corto plazo	Nota 15	10.690.003,75	10.505.631,10
Deudas a corto plazo		52.064.922,78	51.282.127,13
Deudas con entidades de crédito	Nota 8.1	50.957.532,55	50.009.421,98
Otros pasivos financieros	Nota 8.1	1.107.390,23	1.272.705,15
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 8.1 y 18	11.718.351,97	11.668.267,14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.615.925,10	4.045.171,78
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 8.1 y 18	245.000,45	245.110,65
Acreedores varios	Nota 8.1	1.850.453,99	2.390.098,62
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Notas 8.1 y 18.4	987.932,53	701.926,53
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	532.538,13	708.035,98
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.199.821,65	3.415.974,91

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AL 31 DE MAYO DE 2014

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 en Barcelona el 5 de abril de 1950 bajo la denominación de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. (INBESOS, S.A.). Figura inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, tomo 3.787, folio 109, hoja nº Z-50.361.

Su domicilio social se encuentra en Zaragoza, en Camino de los Molinos número 42.

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.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y en el asesoramiento y gestión de las mismas, manteniendo saldos y transacciones significativas (Nota 18).

c) Acciones Cotizadas

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Su cotización a 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 fue de 0,17 euros por acción, puesto que con fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores 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. A fecha de formulación del presente estado financiero intermedio, la cotización sigue suspendida.

d) 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V).

1.2) Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras, (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años. Este endurecimiento de condiciones finalmente supuso una disminución de la demanda de viviendas e impidió completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes.

b) Plan de Negocio

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011. Durante ese periodo, abril de 2010 a abril de 2011, se ejecutaron 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba

atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes Balance y Notas explicativas haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group y el Grupo familiar Bartibas, habían suscrito la mencionada compraventa. No obstante, su efectividad quedaba suspendida y, por tanto, también el préstamo comprometido. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración.

c) Procedimiento concursal

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de 14 sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades, que se había solicitado el 14 de marzo de 2012 para la Sociedad y otras 14 sociedades dependientes, de forma análoga a otras sociedades del grupo que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales.

La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

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) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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. Así mismo, en fecha de 5 de diciembre, 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 fija 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 encuentran a esta fecha en liquidación (Nyesa Gestión, S.L.U., Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.). Finalmente en dicha fecha, fueron presentados por la Sociedad y sus filiales sendas propuestas de Convenio de Acreedores.

En fecha 12 de mayo, la Sociedad y sus filiales que no estaban en liquidación solicitaron, con el visto bueno de la Administración Concursal, una ampliación de 20 días del plazo del límite para las adhesiones a sus respectivos convenios, fijado para esa misma fecha, al objeto de que los acreedores pudieran conocer y examinar los informes de evaluación de la Administración Concursal, que fueron presentados en el Juzgado tan sólo cuatro días antes (8 de mayo), y así decidir sobre su adhesión o no a los mismos. Mediante Providencia del juzgado del día 13 de mayo, se fijó para el 2 de junio de 2014 como nueva fecha para las citadas adhesiones.

En fecha 18 de junio de 2014 se recibió el Decreto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores habían realizado a la propuesta de convenio de la Sociedad y a las de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.) y se informaba de que el Convenio de Sociedad había sido aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, también se informaba de que los Convenios de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. también habían sido aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

En Sentencia de fecha 14 de julio de 2014, el Juez de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, falló la aprobación judicial de los convenios de la Sociedad y de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.). Decretó que desde el día 15 de julio de 2014, cesaban todos los efectos de la declaración del concurso, así como también, el nombramiento de los administradores concursales, decretando que los períodos de carencia y el calendario de pagos empezarían a computarse desde la firmeza de la sentencia, quedando así sustituidos por los que se establecían en los convenios. Por otro lado, también se difería el pronunciamiento sobre la apertura de la calificación del concurso, al transcurso de 10 días desde la citada firmeza de la sentencia.

Previamente a la formulación de este Balance y con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, se recibió Auto judicial en donde se acordaba la liquidación del concurso de la sociedad Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U, cuya solicitud se realizó al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Esta liquidación se suma a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 27 de noviembre de 2012, respecto a las sociedades filiales Constructora Inbesòs, S.A., Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 11 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., en fecha 25 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U, en fecha 9 de enero de 2014, para Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y en fecha 20 de marzo de 2014 respecto de Kyesa Gestión Inmobiliaria, S.L.U.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE Y NOTAS

a) Imagen Fiel

El Balance adjunto ha sido obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de mayo de 2014 y se ha 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 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Principios Contables aplicados

El Balance y las Notas adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, el Balance y las Notas adjuntas se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo el presente Balance y las Notas explicativas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, 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. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 77.788 miles de euros y deudas financieras (no incluyendo Acreedores Comerciales y cuentas a pagar) por 63.783 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal

La Sociedad y otras 14 sociedades dependientes de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 7 de noviembre de 2013, los administradores designados por el Juzgado emitieron los informes requeridos por el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores definitivas. En fecha 11 de abril la Sociedad y sus filiales (Nyesa Gestión, S.L.U., Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.) presentaron sendas

propuestas de Convenio. Las propuestas Convenio de Acreedores así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, que se encuentran a disposición de cualquier interesado en la página corporativa de la Sociedad.

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:

(i) 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:

a) Acreedores con privilegio general: cobro de la totalidad de su crédito en dos pagos iguales durante los meses 36 y 48.

b) 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.

c) 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.

(ii) Propuesta de capitalización: como alternativa al Plan de Pagos propuesto, se ofrece 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.

Adicionalmente, la propuesta de Convenio contempla la ejecución de las siguientes operaciones corporativas (i) la fusión de las sociedades Nyesa Valores Corporación, S.A., Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Nyesa Gestión, S.L.U., (ii) una reducción de capital de la sociedad resultante de la fusión mediante la disminución del valor nominal de sus acciones al objeto de restablecer el equilibrio patrimonial y (iii) una ampliación de capital mediante la aportación no dineraria.

En fecha 18 de junio de 2014 se recibió el Decreto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores habían realizado a la propuesta de convenio de Sociedad y a las de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L) y se informaba de que el Convenio de Sociedad había sido aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, también se informaba de que los Convenios de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. también habían sido aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

En Sentencia de fecha 14 de julio de 2014, el Juez de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, falló la aprobación judicial de los convenios de la Sociedad y de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L), y decretando, que desde el día 15 de julio de 2014, cesaban todos los efectos de la declaración del concurso, así como también se cesaba a los administradores concursales, sin embargo los períodos de carencia y el calendario de pagos empezarían a computarse desde la firmeza de la sentencia, quedando así sustituidos por los que se establecían en los convenios. Por otro lado, también se difería el pronunciamiento sobre la apertura de la calificación del concurso, al transcurso de 10 días desde la citada firmeza de la sentencia.

3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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 del Balance y Notas explicativas adjuntas.

Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 789.865 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 75.054 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del grupo del que la Sociedad es cabecera han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial.

Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales significativas en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el Balance adjunto, ya que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el Balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección ha elaborado un Plan de Viabilidad del Grupo, que es el fundamento de las propuestas de Convenios de Acreedores, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. 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.
- d. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

e) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad, presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en el presente Balance intermedio a 31 de mayo de 2014 las correspondientes al 31 de diciembre de 2013. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance se presenta 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.

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

El presente estado financiero intermedio, no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales de años anteriores.

j) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en este Balance intermedio es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad. En la elaboración del presente Balance intermedio se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como a las provisiones para posibles responsabilidades, especialmente en lo que respecta a los afianzamientos ante entidades de crédito otorgados a sociedades del grupo.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de este Balance y Notas explicativas 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 sólo 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.

Dado que la Sociedad se encuentra en concurso, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las alternativas elegidas por los acreedores en relación con la propuesta de convenio presentada por la Sociedad y de las quitas y las esperas planteadas en dicha propuesta de convenio. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas por los administradores que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

NOTA 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración del presente estado financiero intermedio, 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 período.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25,00 % 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 Estimados
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	10	10
Maquinaria	10	10
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	16	6,25
Otro inmovilizado material	10	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en Balance 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 el Balance 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 período en que ésta se produce.

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

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

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

Por ello, a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad deterioró la totalidad del valor neto contable existente, de todos los epígrafes salvo Elementos de Transporte, dado que la Sociedad dejó de mantener operativas las oficinas donde estaban ubicados los elementos incluidos en dichos epígrafes y se estimó que dichos activos no serían aprovechables.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Para la evaluación de la existencia de deterioro de valor de estos elementos, la Sociedad se basa en el valor neto de realización estimado por un tasador independiente.

En este epígrafe se han incluido el valor contable de las oficinas (suelo y vuelo), donde estaba ubicada la Sociedad hasta diciembre de 2008, dado que ya no son empleadas para uso propio, y se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

d) 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.

e) 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

período.

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. Activos financieros mantenidos para negociar.
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a 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 mayo de 2014, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos financieros mantenidos para negociar

Un activo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos financieros mantenidos para negociar, 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.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, 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.

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al

valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de 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 Balance y Notas explicativas consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad, así como también el resto de sociedades de su Grupo, se ha deteriorado con carácter general a cierre del ejercicio todas las participaciones en cualquiera de las sociedades del Grupo que se encuentran en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo han deteriorado la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo.

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 período 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 período 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.

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.

f) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En caso de no considerarse altamente eficaz, al cierre del periodo se valorará al valor razonable

imputando los cambios directamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

g) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen de declaración consolidada del Impuesto sobre Sociedades, siendo sociedad dominante del Grupo denominado INBESÒS, del que dependen las siguientes sociedades: Promociones Industriales y Financieras, S.A., Constructora Inbesòs, S.A., Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U., Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A., Nalcar 2002, S.L., Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L. y Vilalba Golf, S.L. (todas ellas participadas en un 100%). No obstante, la situación concursal al cierre del periodo impositivo de algunas de ellas hace que, de acuerdo con la normativa fiscal vigente, se las excluya del grupo fiscal mientras se mantengan en dicha situación.

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 período recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Se tienen en cuenta además, los ajustes registrados como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del Grupo fiscal, derivados del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

En el caso de que una sociedad del Grupo, a efectos fiscales, haya registrado en el período, un resultado fiscal negativo, la base imponible derivada de éste se incorporará a las bases imponibles positivas generadas por otra sociedad del Grupo, registrando ambas el crédito y débito recíprocos.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de Balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

A 31 de mayo de 2014, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos existentes de cara a su recuperabilidad.

h) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre, 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 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.

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

i) 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.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	31/12/2013	Altas	31/05/2014
Coste:			
Aplicaciones informáticas	305.007,24	-	305.007,24
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(273.191,02)	-	(273.191,02)
Deterioros:			
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	-	(31.816,22)
Inmovilizado Intangible, Neto	-	-	-

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2013 fue el siguiente:

	31/12/2012	Altas	31/12/2013
Coste:			
Aplicaciones informáticas	305.007,24	-	305.007,24
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(270.670,21)	(2.520,81)	(273.191,02)
Deterioros:			
Aplicaciones informáticas	(28.347,12)	(3.469,10)	(31.816,22)
Inmovilizado Intangible, Neto	5.989,91	(5.989,91)	-

Deterioros de valor

El traslado de la actividad de la Sociedad a otras dependencias (Notas 5 y 6) motivó en 2008 el deterioro de la totalidad del valor neto contable de este epígrafe, situación que se mantenía a 31 de mayo de 2014. No se han producido ni altas ni bajas en las "Aplicaciones informáticas" en los ejercicios 2014 y 2013.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso ascienden a 305 miles de euros (305 miles de euros en 2013).

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	31/12/2013	Altas	Bajas	31/05/2014
--	------------	-------	-------	------------

Coste:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.361,70	-	-	510.361,70
Equipos proceso de información	338.742,33	-	-	338.742,33
Elementos de transporte	1.258,02	-	-	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	25.902,83
	876.725,09	-	-	876.725,09
Amortización Acumulada:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(375.583,44)	-	-	(375.583,44)
Equipos proceso de información	(305.780,93)	-	-	(305.780,93)
Elementos de transporte	(615,41)	-	-	(615,41)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	-	(8.505,81)
	(690.927,75)	-	-	(690.927,75)
Deterioro:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.778,26)	-	-	(134.778,26)
Equipos proceso de información	(32.961,40)	-	-	(32.961,40)
Elementos de transporte	(642,61)	-	-	(642,61)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	(185.797,34)	-	-	(185.797,34)
		-	-	
Inmovilizado Material, Neto		-	-	

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2013 fue el siguiente:

	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Coste:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.361,70	-	-	510.361,70
Equipos proceso de información	338.742,33	-	-	338.742,33
Elementos de transporte	1.258,02	-	-	1.258,02
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	25.902,83
	876.725,09	-	-	876.725,09
Amortización Acumulada:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(442,16)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(375.583,44)	-	-	(375.583,44)
Equipos proceso de información	(305.780,93)	-	-	(305.780,93)
Elementos de transporte	(611,41)	(4,00)	-	(615,41)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	-	-	(8.505,81)
	(690.923,75)	(4,00)	-	(690.927,75)
Deterioro:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.778,26)	-	-	(134.778,26)

Equipos proceso de información	(32.961,40)	-	-	(32.961,40)
Elementos de transporte	(439,36)	(203,25)	-	(642,61)
Otro inmovilizado material	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	(185.594,09)	-	-	(185.797,34)
Inmovilizado Material, Neto	207,25	(207,25)	-	-

En el ejercicio 2008 la Sociedad reclasificó la totalidad de los terrenos y construcciones registrada al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (Nota 6) ya que al cierre de dicho ejercicio se trasladó la gestión de la misma a otras dependencias propiedad de otra sociedad del Grupo.

Deterioros de valor

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad procedió a deteriorar el valor neto contable de los activos incluidos en todos los epígrafes salvo "Elementos de Transporte", dado que trasladó su ubicación física y se consideró improbable la utilización posterior de los mismos.

Elementos totalmente amortizados y en uso

A 31 de mayo de 2014, al igual que a 31 de diciembre de 2013, la totalidad de los activos registrados dentro del epígrafe de inmovilizado material se encontraban completamente deteriorados o amortizados.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo de 2014 es el siguiente:

	31/12/2013	Entradas	31/05/2014
Coste:			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	3.631.928,59	-	3.631.928,59
Amortización Acumulada:			
Construcciones	(797.550,29)	(20.806,36)	(818.356,65)
	(797.550,29)	(20.806,36)	(818.356,65)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	2.834.378,30	(20.806,36)	2.813.571,94

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2013 fue el siguiente:

	31/12/2012	Entradas	31/12/2013
Coste:			
Terrenos	1.135.167,00	-	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	-	2.496.761,59
	3.631.928,59	-	3.631.928,59
Amortización Acumulada:			
Construcciones	(747.615,04)	(49.935,25)	(797.550,29)
	(747.615,04)	(49.935,25)	(797.550,29)

Inversiones Inmobiliarias, Neto **2.884.313,55** **(49.935,25)** **2.834.378,30**

La Sociedad traspasó a la partida de inversiones inmobiliarias, la totalidad de los inmuebles que poseía y en los cuales anteriormente se realizaba la gestión de la misma, ya que al final del ejercicio 2008, la Sociedad trasladó su actividad a otras dependencias, quedando éstas fuera de uso propio (Nota 5).

En los ejercicios 2014 y 2013 no se han producido movimientos, salvo la amortización correspondiente a cada uno de los mismos.

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

Las obligaciones de mantenimiento y reparación sobre los bienes arrendados recaen según los contratos de arrendamiento sobre los arrendatarios.

Ni a 31 de mayo de 2014 ni a 31 de diciembre de 2013, existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de mayo de 2014, ciertas inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 2.548.485,25 euros (2.566.009,19 euros en 2013) están hipotecadas como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 8). Por otro lado, sobre la práctica totalidad de los activos que componen esta rúbrica, figuran anotaciones preventivas de embargo, consecuencia de diferentes procesos de reclamaciones a los que se enfrenta la Sociedad.

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

Deterioros de valor

De acuerdo con las tasaciones de los bienes inmuebles realizadas no existe deterioro al 31 de mayo de 2014 ni 31 de diciembre de 2013. 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). La valoración se realiza sobre la base del valor de venta y valor de alquiler en el mercado de acuerdo con la definición adoptada por la RICS y por el IVSC. Las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2013 se consideran representativas de los valores a 31 de mayo de 2014.

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 10, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	51.497,10	51.497,10	51.497,10	51.497,10
Total	51.497,10	51.497,10	51.497,10	51.497,10

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 10, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	264.413,65	227.102,26	264.413,65	227.102,26
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 7.1)	264.413,65	227.102,26	264.413,65	227.102,26
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	5.793,65	240.322,25	5.793,65	240.322,25
Total	270.207,30	467.424,51	270.207,30	467.424,51

7.1) 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 mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Saldo a 31/05/2014	Saldo a 31/12/2013
Cuentas corrientes	264.413,65	227.102,26
Total	264.413,65	227.102,26

7.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Saldo a 31/05/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo	-	-	-	100.000,00
Clientes terceros	-	5.429,16	-	57.745,05
Deudores terceros	-	-	-	82.016,74
Total créditos por operaciones comerciales	-	5.429,16	-	239.761,79
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo	-	-	-	195,96
Fianzas y depósitos	51.497,10	364,49	51.497,10	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	51.497,10	364,49	51.497,10	560,45

Total 51.497,10 5.793,65 51.497,10 240.322,24

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 7.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

7.3) Otra información relativa a activos financieros

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

Se ha procedido a deteriorar determinadas cuentas a cobrar de 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 cualquier clase de créditos o inversiones mantenidas con terceros cuya recuperabilidad se estimara poco factible.

El movimiento de estos deterioros durante 2014 ha sido como se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2013	Traspaso	Deterioro Exceso	31/05/2014
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	48.080,00	-	-	48.080,00
A empresas del grupo	-	-	-	-
A empresas asociadas	-	-	-	-
Terceros	48.080,00	-	-	48.080,00
De créditos por operaciones	320.975,09	-	-	320.975,09
Empresas, grupo y asociadas	297.708,13	-	-	297.708,13
Terceros	23.266,96	-	-	23.266,96
De créditos a corto plazo	24.416.957,35	-	40.933,83	- 24.457.891,18
A empresas del grupo	23.792.587,87	-	40.933,83	- 23.833.521,70
A empresas asociadas	624.369,48	-	-	- 624.369,48
Total	24.806.012,44	-	40.933,83	- 24.846.946,27

El movimiento de estos deterioros durante el ejercicio 2013 fue como sigue:

Deterioro de valor	31/12/2012	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2013
Instrumentos de	20.000,00	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	685.996,10	(624.369,48)	-	(13.546,62)	48.080,00
A empresas del grupo	-	-	-	-	-
A empresas asociadas	624.369,48	(624.369,48)	-	-	-
Terceros	61.626,62	-	-	(13.546,62)	48.080,00

De créditos por	571.453,23	-	9.574,53	(260.052,67)	320.975,09
Empresas, grupo y	554.657,36	-	-	(256.949,23)	297.708,13
Terceros	16.795,87	-	9.574,53	(3.103,44)	23.266,96
De créditos a corto plazo	23.696.247,51	624.369,48	96.340,36	-	24.416.957,35
A empresas del grupo	23.696.247,51	-	96.340,36	-	23.792.587,87
A empresas asociadas	-	624.369,48	-	-	624.369,48
Total	24.973.696,84	-	105.914,89	(273.599,29)	24.806.012,44

Los traspasos se corresponden con el traspaso al largo plazo tanto de los créditos como de sus correspondientes deterioros.

b) Reclasificaciones

Solamente se han producido reclasificaciones de créditos a empresas del grupo y asociadas así como sus correspondientes deterioros para contabilizarlos en el corto plazo.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo en 2014, al igual que en el ejercicio anterior, se encuentran vencidos y se espera su recuperación en el ejercicio siguiente al cierre.

Los créditos a empresas del Grupo fueron clasificados a corto plazo puesto que tenían su vencimiento a 31 de diciembre de 2013, habiendo sido clasificados como subordinados, sin embargo su devolución depende de la evolución del concurso de acreedores, razón por la que fueron deteriorados en su totalidad.

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.

NOTA 8. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.1)	-	-	164.880,60	164.880,60	164.880,60	164.880,60
Total	-	-	164.880,60	164.880,60	164.880,60	164.880,60

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013	31/05/2014	31/12/2013
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.1)	50.957.532,55	50.009.421,98	15.909.129,17	16.278.108,09	66.866.661,72	66.287.530,07

Total 50.957.532,55 50.009.421,98 15.909.129,17 16.278.108,09 66.866.661,72 66.287.530,07

8.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación:

	Saldo a 31/05/2014		Saldo a 31/12/2013	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores partes vinculadas (Nota 18)	-	245.000,45	-	245.110,65
Acreedores	-	1.850.453,99	-	2.390.098,62
Total saldos por operaciones comerciales	-	2.095.454,44	-	2.635.209,27
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	-	40.893.856,21	-	40.783.609,83
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 18)	144.916,32	9.396.571,28	144.916,32	9.602.669,98
Préstamos y otras deudas	144.916,32	50.290.427,49	144.916,32	50.386.279,81
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	10.063.676,34	-	9.225.812,15
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas (Nota 18)	-	3.429.170,92	-	3.338.302,31
Deudas por intereses explícitos	-	13.492.847,26	-	12.564.114,46
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	987.932,53	-	701.926,53
Fianzas recibidas	19.964,28	-	19.964,28	-
Otras saldos	19.964,28	987.932,53	19.964,28	701.926,53
Total saldos por operaciones no comerciales	164.880,60	64.771.207,28	164.880,60	63.652.320,80
Total Débitos y partidas a pagar	164.880,60	66.866.661,72	164.880,60	66.287.530,07

A 31 de mayo de 2014, la sociedad ha dispuesto con cargo a las líneas de crédito concedidas por sociedades del grupo de 9.308.520,09 euros (9.454.632,11 euros en 2013). Estas líneas de crédito vencieron el 31 de diciembre de 2013.

Adicionalmente, de acuerdo con los contratos suscritos en fecha 1 de enero de 2011, las garantías prestadas ante terceros (fundamentalmente ante entidades financieras) por los accionistas de referencia de la sociedad, comenzaron a devengar en el ejercicio 2011 a su favor, intereses correspondientes a

dichos afianzamientos a un tipo fijo del 2,25% del monto garantizado, cuyo importe principal durante el período ascendió a 13.485 miles de euros.

La Dirección de la Sociedad registra los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros, y siguiendo a sensu contrario la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas y normas complementarias número 90 de julio de 2012. Es importante señalar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor.

Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de mayo de 2014 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.023.274,46	-	34.023.274,46
Pólizas de crédito	4.673.565,90	-	4.673.565,90
Deudas por intereses	10.063.676,34	-	10.063.676,34
Deudas por swaps y otros (Nota 8.3)	2.197.015,85	-	2.197.015,85
	50.957.532,55	-	50.957.532,55

El detalle a 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.023.274,46	-	34.023.274,46
Pólizas de crédito	4.563.319,52	-	4.563.319,52
Deudas por intereses	9.225.812,15	-	9.225.812,15
Deudas por swaps y otros (Nota 8.3)	2.197.015,85	-	2.197.015,85
	50.009.421,98	-	50.009.421,98

Préstamos

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

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 3	Préstamo Hipotecario(*)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 4	Préstamo personal	215.376,65	164.930,73
Entidad 5	Préstamo Hipotecario	600.000,00	325.669,09
Entidad 5	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 6	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00

Entidad 7 Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 8 Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 9 Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 10 Préstamo personal(***)	385.000,00	599.373,70
Entidad 11 Préstamo garantía mobiliaria (**)	2.500.000,00	2.933.300,94
Subtotal Sindicado	30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos	3.700.376,65	4.023.274,46
Total	33.700.376,65	34.023.274,46

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 3	Préstamo Hipotecario(*)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 4	Préstamo personal	215.376,65	164.930,73
Entidad 5	Préstamo Hipotecario	600.000,00	325.669,09
Entidad 5	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 6	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 7	Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 8	Préstamo Hipotecario(*)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 9	Préstamo Hipotecario(*)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 10	Préstamo personal(***)	385.000,00	599.373,70
Entidad 11	Préstamo garantía mobiliaria (**)	2.500.000,00	2.933.300,94
Subtotal Sindicado		30.000.000,00	30.000.000,00
Subtotal Otros Préstamos		3.700.376,65	4.023.274,46
Total		33.700.376,65	34.023.274,46

(*) Estos préstamos forman parte del Préstamo sindicado.

(**) Una sociedad del grupo actúa como avalista frente a este préstamo y además se garantiza con 2.760.000 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad de Inversión en Activos Urbanos, S.L.

(***) Este préstamo se encuentra garantizado con una futura promesa de hipoteca sobre un activo libre de la compañía.

Préstamo Sindicado

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2006 un préstamo sindicado de 30 millones de euros de nominal con vencimiento final en el ejercicio 2011. En el ejercicio 2008 vencieron 5 millones de euros, los cuales resultaron impagados, haciendo exigible la totalidad de la deuda a 31 de diciembre del 2008 y reclasificándola por lo tanto en el corto plazo.

Dicho préstamo fue suscrito por la Sociedad con una serie de entidades financieras, siendo Caja España la entidad agente. La finalidad del préstamo era la financiación de adquisición de suelo urbanizable programado, a través de sociedades del Grupo, para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Las disposiciones de la financiación por parte del Grupo se llevaron a cabo mediante la suscripción de diversas ampliaciones de capital en Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. (GIBSA). Ésta participada

realizaba directamente las adquisiciones del suelo o bien financiaba a la sociedad del grupo que los realizaba. Cada vez que se disponía de una parte del préstamo sindicado, la participada realizaba una ampliación de capital a la que acudía la Sociedad y las acciones suscritas quedaban automáticamente pignoradas por las entidades prestamistas.

Con fecha 1 de agosto de 2008, se produjo una novación modificativa del contrato de financiación del préstamo sindicado, en la que, entre otros asuntos, se otorgaba como garantías adicionales, hipoteca sobre determinados activos propiedad de Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. Como avalistas solidarios actúan esta sociedad y Promociones Industriales y Financieras, S.A., y como sociedades pignorantes, la propia Sociedad, Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U., Residencial Vilalba Golf, S.L. y Raurich Condal, S.L.

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 2014	Valor Neto Contable 2013
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	-
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	-	-
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	-	-
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L.	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	2.566.009,19	2.566.009,19
Inmuebles en Consell de Cent	1.753.655,00	1.753.655,00
Inmueble en San Fructuoso	812.354,19	812.354,19
TOTAL	2.566.009,19	2.566.009,19

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 2014	Valor Neto Contable 2013
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U.	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 2014	VNC 2013
Entidad 4	215.376,65	(**)	-	-
Entidad 5	600.000,00	Local San Fructuoso	812.354,19	812.354,19
Entidad 11	2.500.000,00	(***)	-	-
	3.315.376,65		812.354,19	812.354,19

(**) Una sociedad del grupo actúa como avalista frente a este préstamo y además se garantiza con 133.333 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A.

(***) Cedidas en garantía 1.932.000 acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A, propiedad de

Inversión en Activos Urbanos. S.L.

Pólizas de Crédito

A 31 de mayo de 2014, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 4.950.000,00 euros (4.950.000,00 en el ejercicio anterior), habiendo dispuesto de 4.673.565,90 euros (4.563.319,52 en el ejercicio anterior). Una póliza de crédito dispuesta en 1.350 miles de euros, se encuentra garantizada mediante una hipoteca de máximo sobre un activo inmobiliario propiedad de una de las filiales.

8.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo a 31 de mayo de 2014:

	Vencimiento años						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Resto	
Deudas financieras	50.957.532,55	-	-	-	-	- 19.964,28	50.977.496,83
Con entidades de crédito	50.957.532,55	-	-	-	-	-	50.957.532,55
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.964,28	19.964,28
Con partes vinculadas	12.825.742,20	-	-	144.916,32	-	-	12.970.658,52
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.083.386,97	-	-	-	-	-	3.083.386,97
Empresas del grupo y asociadas	245.000,45	-	-	-	-	-	245.000,45
Acreeedores varios	1.850.453,99	-	-	-	-	-	1.850.453,99
Otros	987.932,53	-	-	-	-	-	987.932,53
Total	66.866.661,72	-	-	144.916,32	-	- 19.964,28	67.031.542,32

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

	Vencimiento años						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Resto	
Deudas financieras	50.009.421,98	-	-	-	-	- 19.964,28	50.029.386,26
	50.009.421,98	-	-	-	-	-	50.009.421,98

Con entidades
de crédito

Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.964,28	19.964,28
------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	-----------

Con partes vinculadas	12.940.972,29	-	-	144.916,32	-	-	13.085.888,61
----------------------------------	----------------------	---	---	-------------------	---	---	----------------------

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.337.136,25	-	-	-	-	-	3.337.136,25
--	---------------------	---	---	---	---	---	---------------------

Empresas del grupo y asociadas	245.010,65	-	-	-	-	-	245.010,65
--------------------------------------	------------	---	---	---	---	---	------------

Acreeedores varios	2.390.098,62	-	-	-	-	-	2.390.098,62
-----------------------	--------------	---	---	---	---	---	--------------

Otros	701.926,98	-	-	-	-	-	701.926,98
-------	------------	---	---	---	---	---	------------

Total	66.287.530,52	-	-	144.916,32	-	19.964,28	66.452.411,12
--------------	----------------------	---	---	-------------------	---	------------------	----------------------

La deuda bancaria se ha clasificado en función de si se han producido impagos de las cuotas de amortización o intereses (Nota 8.2.b).

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

Tanto a cierre del periodo como a fecha de formulación del presente Balance de Situación, todas las deudas con entidades financieras se hallan impagadas. Como consecuencia de los incumplimientos en el plazo de pago (bien sea por devolución de capital o pago de intereses) se produce la exigibilidad inmediata de la deuda y, por ello, la Sociedad ha reclasificado al corto plazo la totalidad de la deuda pendiente a las citadas fechas.

8.3) Derivados y otras deudas

Con fecha 25 de mayo de 2010, la Sociedad recibió comunicación por parte de la entidad bancaria con la que la Sociedad tenía contratados unos derivados (considerados no eficaces), informándole sobre el vencimiento anticipado de las operaciones como consecuencia del impago de las liquidaciones periódicas. A este respecto, en fecha 8 de marzo de 2013, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, resolvió la impugnación a la lista de acreedores presentada por la Sociedad, reconociendo únicamente la obligación de pago sobre 2.014.160,97 euros. La cantidad restante, esto es 4.472.036,11 euros, fue reconocido en el ejercicio 2012 como un ingreso en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta resultados.

La compañía tiene clasificados como deudas con entidades de crédito descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 182.854,88 euros.

NOTA 9. 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. 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 nº 1 de Zaragoza, no recogían las operaciones de venta de activos o cancelaciones de pasivos producidas desde el inicio del concurso. Estos textos se limitaban, 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.

En fecha de 8 de mayo de 2014, la Administración Concursal presentó junto con los informes de evaluación, las masas pasivas definitivas actualizadas. Las principales magnitudes recogidas su último y definitivo listado, respecto de la Sociedad fueron las siguientes:

(miles de Euros)	
Inmovilizado Material	13
Inversiones Inmobiliarias	5.375
Inversiones Financieras	53
Inversiones Financieras Grupo	1.649
Existencias	-
Efectivo y otros equivalentes	3
Masa Activa (1)	7.093
Créditos con privilegio Especial	36.869
Créditos con privilegio General	984
Créditos ordinarios	28.332
Créditos subordinados	14.503
Créditos Concursales (2)	80.688
Pasivos contingentes	9.448
Déficit patrimonial créditos concursales (1)-(2)	(73.595)

Los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso que tienen la consideración de créditos contra la masa, no han sido incluidos en el cuadro anterior.

NOTA 10. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2014 y 2013 fue el siguiente:

	31/12/2013	Altas	Bajas	31/05/2014
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	-	-	723.690.309,73
Deterioro	(723.656.710,12)	-	-	(723.656.710,12)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	33.599,61	-	-	33.599,61

	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	-	-	723.690.309,73
Deterioro	(723.656.710,12)	-	-	(723.656.710,12)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	33.599,61	-	-	33.599,61

Durante el ejercicio 2008 se llevó a cabo una ampliación de capital aprobada por la Junta de Accionistas de la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2008. En esta operación, la Sociedad amplió su capital social mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones del grupo inmobiliario Nyesa Gestión, S.L., así como un 30% del capital social de la sociedad Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y un 1% del de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (Nota 13). Las participaciones en estas dos últimas sociedades fueron vendidas en el ejercicio 2008 a Nyesa Servicios Generales, S.L. por el mismo importe al que fueron aportadas en la referida ampliación de capital.

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

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no ha habido ninguna adquisición o venta de participaciones de otras sociedades del Grupo.

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en el Anexo I a 31 de diciembre de 2013 se muestra a continuación:

A 31 de mayo de 2014		%		Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/05/2014
Sociedad		Part. Directa	% Part. Indirecta			
Empresas del Grupo:						
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-		51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-		241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A. en liquidación.	100	-		2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A., en	100	-		240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesòs Sur, S.A.	55	-		33.110,00	(1.012,89)	32.097,11
Nalcar 2000, S.L., en liquidación.	99	-		3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L., en liquidación.	100	-		1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L., en	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		979.649,73	(979.649,73)	-
About Golf, S.L., en liquidación.	100	-		208.754,33	(208.754,33)	-
Nyesa Gestión, S.L.	100	-		661.416.990,00	(661.416.990,00)	-
Nyesa Global, S.L.	100	-		130.101,00	(130.101,00)	-
				722.183.024,63	(722.150.927,52)	32.097,11

A 31 de mayo de 2014		%		Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/05/2014
Sociedad		% Part. Directa	% Part. Indirecta			
Empresas Multigrupo:						
Habidrome España, S.L.	50	-		1.806,00	(1.806,00)	-
Inpa XXI, S.A.	50	-		1.503.976,60	(1.503.976,60)	-
Asesores Energéticos, S.L.	50	-		1.502,50	-	1.502,50
				1.507.285,10	(1.505.782,60)	1.502,50
				723.690.309,73	(723.656.710,12)	33.599,61

Empresas Asociadas:

Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			725.493.346,04	(725.459.746,43)	33.599,61

A 31 de diciembre de 2013		% Part.		Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2013
Sociedad	Directa	Indirecta				

Empresas del Grupo:

Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	-
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	-
Promociones Industriales y Financieras, S.A. en liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	-
Constructora Inbesòs, S.A., en Inbesòs Sur, S.A.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
	55	-	33.110,00	(1.012,89)	32.097,11
Nalcar 2000, S.L., en liquidación.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesòs Ocio, S.L., en liquidación.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf, S.L., en Tecnopack España, S.A.	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	-
	74	-	36,06	(36,06)	-
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Raurich Condal, S.L., en liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	-
About Golf, S.L., en liquidación.	100	-	208.754,33	(208.754,33)	-
Nyesa Gestión, S.L.	100	-	661.416.990,00	(661.416.990,00)	-
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	-
			722.183.024,63	(722.150.927,52)	32.097,11

A 31 de diciembre de 2013		% Part.		Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2013
Sociedad	Directa	Indirecta				

Empresas Multigrupo:

Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	(1.503.976,60)	-
Asesores Energéticos, S.L.	50	-	1.502,50	-	1.502,50
			1.507.285,10	(1.505.782,60)	1.502,50

			723.690.309,73	(723.656.710,12)	33.599,61
--	--	--	-----------------------	-------------------------	------------------

Empresas Asociadas:

Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			725.493.346,04	(725.459.746,43)	33.599,61

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 2013 (último cierre disponible) es el que se muestra en el Anexo I, en el 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 a este Anexo hay que considerar:

- Los saldos relacionados con las sociedades que se encuentran en situación concursal, se encuentran totalmente deteriorados.
- Se muestran sociedades con patrimonio negativo, sin perjuicio de las implicaciones que pudieran derivarse del procedimiento concursal, la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones que puedan restituir su situación patrimonial o solicitar 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).

NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el detalle de los saldos de proveedores y acreedores pendientes de pago a la fecha de cierre del Balance es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha cierre del Balance			
	2014		2013	
	Importe	Importe	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal (65 días)	15.364,51	100,00%	40.135,86	100,00%
Resto	0,00	00,00%	0,00	00,00%
Total pagos del ejercicio	15.364,51	100,00%	40.135,86	100,00%
PMPE (días) de pagos	0		0	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	1.396.841,65		1.420.991,67	

A 31 de mayo de 2014, excepto por los saldos derivados del concurso de acreedores, no hay saldos pendientes de pago a proveedores que excedan del plazo legal de pago.

NOTA 12. 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).

12.1) Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. Como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra el Grupo, y la consiguiente elevada incertidumbre en torno a su recuperabilidad, la Sociedad estimó conveniente dotar el deterioro de la totalidad de los créditos otorgados a sociedades del Grupo.

12.2) Riesgo 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 la Sociedad 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 a la Sociedad y al Grupo al que pertenece a solicitar el concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración esperan que la eventual aprobación del Convenio de Acreedores presentado permita al Grupo superar su actual situación de insolvencia.

12.3) 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 con la aprobación del Convenio de Acreedores podrán continuar con su actividad empresarial.

12.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

13.1) Capital Social y Prima de emisión

Con fecha 31 de julio de 2008 se elevó a público el acuerdo de ampliación de capital tomado por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2008 según el proyecto aprobado por el Consejo de Administración el 24 de diciembre de 2007. En dicha Junta General se acordó ampliar el capital social en 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos. La ampliación de capital se realizó mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión, S.L., sociedad dominante del grupo inmobiliario NYESA y algunas participaciones de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L., ambas sociedades fusionadas con Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. En dicha ampliación de capital se excluyó el derecho de suscripción preferente, justificando dicha exclusión por exigencias del interés social. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de septiembre de 2008.

A los efectos de la valoración de esta operación, y en consecuencia de las participaciones recibidas, la Sociedad registró la ampliación de acuerdo con los valores indicados en el informe del experto independiente, designado por el Registro Mercantil de Barcelona al efecto, con objeto de reflejar de forma fiel el acuerdo de ampliación de la Junta General de Accionistas que lo adoptó tomando como referencia dicho informe cuyos valores estaban referidos a 31 de diciembre de 2007. En este sentido los Administradores consideran que el acuerdo aprobado por los accionistas responde a una decisión basada en unos valores establecidos, que tienen carácter preferente a los posibles valores existentes en la fecha de formalización del mismo, su elevación a público y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, en la medida en que la decisión de “adquisición” se tomó en aquel momento de acuerdo con la valoración fijada por el experto independiente. Asimismo, a efectos de lo dispuesto en la normativa contable, hay que considerar que Nyesa Valores Corporación, S.A. no es la sociedad dominante efectiva o económica del Grupo resultante por lo que no se puede considerar que tuviera el control económico, si bien sí el legal desde el 1 de agosto de 2008.

No se han producido ampliaciones de capital a lo largo de 2014 y 2013, sin embargo, durante los ejercicios 2010 y 2011, tal y como ha sido expuesto, se realizaron ampliaciones de capital con el siguiente detalle:

1. Con fecha 13 de julio de 2010 se emitieron 1.225.452 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 297.784,84 euros.
2. Con fecha 14 de octubre de 2010 se emitieron 1.581.257 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 555.627,36 euros.
3. Con fecha 12 de noviembre de 2010 se emitieron 3.451.998 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 2.381.878,60 euros.
4. Con fecha 22 de diciembre de 2010 se emitieron 1.125.664 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 505.423,13 euros.
5. Con fecha 3 de febrero de 2011 se emitieron 1.206.997 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 525.631,60 euros.
6. Con fecha 24 de febrero de 2011 se emitieron 1.191.503 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 495.784,20 euros.
7. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitieron 1.545.390 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 523.506,00 euros.
8. Con fecha 14 de abril de 2011 se emitieron 748.444 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con una prima de emisión de 91.115,20 euros.

Estas ampliaciones se enmarcan dentro del 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.

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, el pasado 14 de marzo de 2012, no sólo ninguna de las Partes ha denunciado la resolución del mismo sino que, además, la dirección de GEM transmitió a la Sociedad su intención de, superada la situación concursal, continuar suscribiendo ampliaciones de capital. En este entorno, se ha suscrito 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 y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

A 31 de mayo de 2014, el capital social está representado por 162.329.555 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, no habiendo, por tanto sufrido modificación respecto al ejercicio 2013. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Están admitidas a cotización oficial, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona, la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad.

En el ejercicio 2011, el grupo de accionistas de referencia (Grupo Familiar Bartibas) detentaba, directa o indirectamente a través de sus propietarios, el 71,30% del capital de la Sociedad. De dicho porcentaje, aproximadamente el 50% se encontraba pignorado como garantía de obligaciones de la Sociedad o de su Grupo. En el ejercicio 2012, el porcentaje en el accionariado del Grupo Familiar Bartibas disminuyó en un 21,03%, como consecuencia del acuerdo transaccional suscrito con Riberalia Servicios Generales, S.L.U.

13.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2014	2013
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas voluntarias	15.284.540,68	15.284.540,68
Reservas para acciones de la sociedad dominante	87.603,69	87.603,69
Reservas estatutarias	3.458.747,42	3.458.747,42
Reserva por capital amortizado	204.000,00	204.000,00
Diferencias por ajustes del capital a euros	12.205,98	12.205,98
Total	20.496.748,58	20.496.748,58

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 mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

b) Reserva voluntaria

La disminución de la reserva voluntaria en el ejercicio 2011 se origina por los gastos ocasionados por cada una de las ampliaciones de capital formalizadas, que según contrato firmado el 16 de abril con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited, se deben pagar a esta Entidad.

c) Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

La Sociedad no posee directamente acciones propias. No obstante, una de las empresas del Grupo, Promociones Industriales y Financieras, S.A., en liquidación, posee 29.311 títulos, que representan un

porcentaje inferior al 0,02% del capital social. La reserva indisponible por acciones de la sociedad dominante a la fecha de cierre del Balance, cubre el coste de adquisición de dichas acciones.

d) Reserva por capital amortizado

La reserva por capital amortizado se constituyó mediante el traspaso de reservas voluntarias como consecuencia de diversas amortizaciones de capital realizadas por la Sociedad en ejercicios anteriores, y de su saldo sólo podrá disponerse con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

e) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.

13.3) Resultados de ejercicios anteriores

El saldo de este epígrafe se corresponde con las pérdidas de la Sociedad de los ejercicios 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 netos del beneficio obtenido en los ejercicios 2013 y 2012 que se aplicó a compensar las citadas pérdidas.

13.4) 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 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.

13.5) Situación patrimonial de la Sociedad

Al 31 de mayo de 2014 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 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias (cuya vigencia fue ampliada por el Real Decreto 4/2014, para los ejercicios cerrados en 2014), a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las Balance y Notas explicativas derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, y las existencias o de préstamos o partidas a cobrar. La Disposición final Séptima del Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo, renueva para el ejercicio social que se cierre en 2014, los efectos del Real Decreto Ley 10/2008. En consecuencia, en la medida en que la mayoría de los deterioros de cartera de inversiones de Nyesa Valores Corporación, S.A. provienen de activos inmobiliarios, entendemos que tales pérdidas no resultan computables a estos efectos

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1.e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio neto del Balance de la Sociedad al 31/05/2014 a efectos de reducción y disolución	(75.052)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan excepcionalmente este ejercicio:</i>	
<i>después de impuestos por inmovilizado material</i>	0
<i>después de impuestos por inversiones inmobiliarias</i>	0
<i>después de impuestos por existencias</i>	0
<i>después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios (*)</i>	348.370
para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital	273.318
50% del Capital Social	97.398

(*) dato obtenido a 31 de diciembre de 2013

A 31 de mayo de 2014, teniendo en cuenta la interpretación indicada en el párrafo anterior, la Sociedad no se encuentra en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la LSC.

A este respecto, interesa destacar que el Convenio de Acreedores presentado por la Compañía contiene, entre otras operaciones corporativas, una propuesta de reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de sus acciones al objeto de restablecer el equilibrio patrimonial.

NOTA 14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	31/05/2014		31/12/2013	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-
	-	-	-	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	18.672,15	2.183,02	16.801,84	1.138,48
Otras deudas con Otros Org Públicos	-	65.581,36	-	177.690,80
Devolución de Impuestos	12.273,55	-	12.273,55	-
Ret. y pagos a cta del I. Sociedades	-	-	-	-
Retenciones por IRPF	-	403.823,29	-	409.670,80
Organismos de la Seguridad Social	-	60.950,46	-	51.788,95
	30.945,70	532.538,13	29.075,39	640.289,03

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 Balance y Notas explicativas tomadas en su conjunto.

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las

positivas obtenidas en los dieciocho ejercicios inmediatos siguientes. No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, la Sociedad ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que serían:

Año de origen	Año límite para compensar	Bases imponibles generadas	Compensación Bases Imponibles 2013	Bases imponibles pendientes de compensar
2.007	2.025	5.536.662,90	(602.007,24)	4.934.655,66
2.008	2.026	5.615.380,00		5.615.380,00
2.009	2.027	12.838.616,18		12.838.616,18
2.010	2.028	18.691.619,22		18.691.619,22
2.011	2.029	204.479.283,88		204.479.283,88
		247.161.562,18	(602.007,24)	246.559.554,94

El Grupo consolidado al que pertenece la Sociedad mantiene bases imponibles negativas por importe de 340 millones de euros, aproximadamente, correspondientes a los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011.

Otros créditos

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

Concepto	Año límite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976,19
Doble imposición interna	2014/15	21.189,46
Art 42 LIS	2016/17	615.179,18
Otras		124.971,72
		2.492.316,55

Otra Información Fiscal

La Sociedad es la cabecera de un Grupo que tributa en el Impuesto sobre Sociedades en régimen de tributación consolidada. El grupo fiscal consolidado incluye a la Sociedad como sociedad dominante, y, como dependientes, a aquellas sociedades españolas que cumplen los requisitos exigidos al efecto por la normativa reguladora de la tributación sobre el beneficio consolidado de los Grupos de Sociedades (Nota 3.g).

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 de los ejercicios 2009 y 2010. Derivado de las mismas se presentaron declaraciones complementarias extemporáneas, y se procedió al registro de una provisión, por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas. En cuanto a la comprobación, las actuaciones inspectoras han sido interrumpidas, y el expediente remitido al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada.

NOTA 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. Provisiones

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del periodo, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2013	Aplicaciones	Cancelaciones	Dotaciones	Trasposos	Saldo a 31/05/2014
-------------------	--------------------	--------------	---------------	------------	-----------	--------------------

Corto plazo:

Otras responsabilidades	10.505.631,10	-	(17.402,00)	201.774,65	-	10.690.003,75
	10.505.631,10	-	(17.402,00)	201.774,65	-	10.690.003,75

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio 2013 fue el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2012	Aplicaciones	Cancelaciones	Dotaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2013
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	20.056.575,12	-	(9.550.944,02)	-	-	10.505.631,10
	20.056.575,12	-	(9.550.944,02)	-	-	10.505.631,10

Los únicos movimientos acontecidos hasta el 31 de mayo de 2014, han sido la dotación y cancelación de dos provisiones, para adecuar los posibles riesgos reconocidos en el informe de la Administración Concursal a los registros contables de la Sociedad. El resto de las partidas han permanecido invariables con respecto al cierre del ejercicio 2013.

Durante el ejercicio 2013, se registraron los excesos de provisiones para posibles responsabilidades derivadas de los afianzamientos a empresas del Grupo ante entidades financieras, en virtud de los acuerdos alcanzados y homologados judicialmente con dichas entidades, por importe de 9.185.527,02 euros, así como el exceso de provisión para posibles contingencias fiscales por 365.517,00 euros. Por lo tanto, a cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene provisionados 895.046,13 euros por litigios, 1.405.795,00 euros para posibles contingencias fiscales y, 8.204.789,93 euros para riesgos derivados de afianzamientos ante terceros a sociedades del Grupo.

15.2. Contingencias

15.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad hasta el 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 han sido los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	La Roca-residuos	63.294,87
		216.190,14

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

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo (3)	6.923.058,43
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo	4.087.331,90
Residencial Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo (3)	1.426.078,73
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	353.372,89
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	574.424,12
Nyesa Costa, S.L.U (2)	Préstamo	8.314.794,88
About Golf, S.L. (1)	Préstamo	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Cta a pagar	4.984.689,40
Otras empresas del grupo (1)	Ctas a pagar	209.000,00
Total		27.012.483,24

- (1) Importes provisionados en ejercicios anteriores.
- (2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo
- (3) Importes revertidos en 2013 en virtud de acuerdos (Nota 15.1)

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo (3)	6.923.058,43
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Préstamo (3)	20.658.078,7
Residencial Vilalba Golf, S.L. (1)	Préstamo (3)	1.426.078,73
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	353.372,89
Inbesòs Ocio, S.L. (1)	Pólizas de crédito	574.424,12
Nyesa Costa, S.L.U (2)	Préstamo	8.314.794,88
About Golf, S.L. (1)	Préstamo	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U.	Cta a pagar	4.984.689,40
Otras empresas del grupo (1)	Ctas a pagar	209.000,00
Total		43.583.230,0

- (1) Importes provisionados en ejercicios anteriores.
- (2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo
- (3) Los importes revertidos en 2013 en virtud de acuerdos (Nota 15.1)

Por otro lado, la Sociedad mantiene un pasivo contingente por un litigio de cuantía indeterminada, motivado por una reclamación de un justiprecio satisfecho en un acto expropiatorio a una Junta de Compensación en la que participaba una entidad propiedad al 100% de la Sociedad. De acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses de la Sociedad, es posible que en sede judicial se dictamine una resolución contraria a los intereses de la misma.

15.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de mayo de 2014 ni a 31 de diciembre de 2013 se han identificado activos contingentes.

NOTA 16. 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 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos posteriores significativos desde el 31 de mayo de 2014 y la fecha de formulación del presente Balance, son los siguientes:

- En fecha 10 de junio de 2014, se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas en donde fueron aprobadas las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la Sociedad, entre otros puntos del orden del día.
- En fecha 18 de junio de 2014, ha sido comunicado a los mercados mediante el hecho relevante número 207412 el Decreto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, en donde se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra que los acreedores habían realizado a la propuesta de convenio de Sociedad y a las de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.) y se informaba de que el Convenio de Sociedad había sido aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, también se informaba de que los Convenios de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. también habían sido aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.
- En Sentencia de fecha 14 de julio de 2014, el Juez de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, falló la aprobación judicial de los convenios de la Sociedad y de sus sociedades filiales (Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.) y

decretando, que desde el día 15 de julio de 2014, cesaban todos los efectos de la declaración del concurso, así como también se cesaba a los administradores concursales, sin embargo los períodos de carencia y el calendario de pagos empezarían a computarse desde la firmeza de la sentencia, quedando así sustituidos por los que se establecían en los convenios. Por otro lado, también se difería el pronunciamiento sobre la apertura de la calificación del concurso, al transcurso de 10 días desde la citada firmeza de la sentencia.

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 las partes vinculadas de la sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
About Golf, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Constructora Inbesòs, S.L., 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%
Gibsa, S.A.U en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100% (en concurso de acreedores)
Inbesos Ocio, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nalcar 2002, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Gestión, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 55% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nyesa Servicios Administrativos, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nyesa Servicios Generales, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Gestión, S.L.U. (en concurso de acreedores)
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Raurich Condal, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Residencial Vilalba Golf S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Villalba Golf, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Inbesos Ocio, S.L.
Promociones Industriales y Financieras, S.A., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Asesores Energéticos S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Global, S.A	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Inpa XXI, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Genérica, S.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 90,26% a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Nyesa Costa Rica, S.A..	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 90,26% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Astra, S.A.	Asociada	La Sociedad posee el 25%

18.2) Saldos entre partes vinculadas

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

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas a	-	-	-	-

cobrar:			
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	297.708,13	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	(297.708,13)	-
Inversiones financieras a corto plazo:			
Créditos	4.361,58	23.829.160,12	624.369,48
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(4.361,58)	(23.829.160,12)	(624.369,48)
PASIVO NO CORRIENTE	-	(144.916,32)	-
Deudas a largo plazo:			
Créditos	-	(144.916,32)	-
PASIVO CORRIENTE	(464.888,91)	(11.498.463,51)	(1.107.390,23)
Deudas a corto plazo:			
Créditos	(444.888,91)	(11.273.463,06)	- (1.107.390,23)
Intereses devengados y no pagados	(399.416,20)	(8.909.103,89)	- (88.051,19)
Cuenta Corriente	(45.472,71)	(2.364.359,17)	- (1.019.339,04)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:			
Proveedores a corto plazo	(20.000,00)	(225.000,45)	-
	(20.000,00)	(225.000,45)	-

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2013	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	100.195,96	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:				
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	100.000,00	-	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	-	397.708,13	-	-
	-	(297.708,13)	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos	-	195,96	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	4.361,58	23.788.422,25	624.369,48	-
	(4.361,58)	(23.788.226,29)	(624.369,48)	-
PASIVO NO CORRIENTE	-	(144.916,32)	-	-
Deudas a largo plazo:				
Créditos	-	(144.916,32)	-	-
PASIVO CORRIENTE	(462.272,73)	(11.451.105,06)	(1.272.705,15)	(1.272.705,15)
Deudas a corto plazo:				
Créditos	(442.272,73)	11.225.994,41	-	- (1.272.705,15)
Intereses devengados y no pagados	(399.416,20)	(8.910.299,59)	-	- (286.948,19)
Cuenta Corriente	(42.856,53)	(2.315.694,82)	-	- (979.750,96)
	-	-	-	- (6.006,00)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
Proveedores a corto plazo	(20.000,00)	(225.110,65)	-	-
	(20.000,00)	(225.110,65)	-	-

Durante los periodos 2014 y 2013 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas, salvo por los intereses devengados de los contratos financieros de acuerdo a como se ha explicado en la Nota 8.1.

La totalidad de las deudas a cobrar y a pagar a largo plazo con partes vinculadas que mantiene la Sociedad tienen su vencimiento el 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

La información del cuadro anterior se completa con las percepciones recibidas por los Administradores y el personal de Alta dirección, y otras partes vinculadas.

18.3) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013.

A este respecto, destacar el devengo de intereses al tipo fijo del 2,25% a favor los accionistas de referencia, en retribución por las garantías prestadas ante terceros (fundamentalmente ante entidades financieras), de acuerdo con el contrato suscrito en fecha 1 de enero de 2011, cuyo importe principal durante los periodos 2014 y 2013 ascendió a 13.485 miles de euros en ambos ejercicios.

Si bien, como se ha indicado anteriormente, no se ha realizado ninguna operación relevante entre la Sociedad y alguno de sus accionistas significativos, si cabe destacar que una de sus filiales (Nyesa Servicios Generales, S.L.U.) si realizó un acuerdo transaccional a finales de 2013, por el que adquirió un 40,25% adicional de las participaciones de otra filial (Nyesa Genérica, S.L.) con Riberalia Servicios Generales, S.L.

18.4) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Las retribuciones devengadas por la Alta Dirección en los periodos de 2014 y 2013 han sido de 363 miles de euros y 260 miles de euros respectivamente.

Al cierre de 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 987.932,53 y 701.926,53 euros, respectivamente.

A fecha de formulación de éste Balance de Situación, los contratos de los dos consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 2 anualidades para el caso de su cese en determinados supuestos de cambios de control.

Por último, a 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

D. Valero Echegoyen Morer

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

D. Jesús María Peralta Gracia

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

Riberalia Servicios Generales, S.L.U. (representada por D. Felipe Gómez Arriarán)

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

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
NYSESA GESTION S.L.U.	Apoderado
NYSESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Apoderado
VILADECAVALLS PARK C.IND.LOG. Y CIAL, S.A.	Representante del Administrador (**)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Representante del Administrador (**)
NYSESA GENÉRICA, S.L.	Apoderado
NYSESA 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
NYSESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (*)
	(*)NYSESA VALORES CORPORACION, S.A.
	(**)NYSESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

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
NYSESA GESTION, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYSESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Representante del Administrador (NYSESA GESTION, S.L.U.)
NYSESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYSESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Representante del Administrador (**)
NYSESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (*)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Representante del Administrador (*)
	(*)NYSESA VALORES CORPORACION, S.A.
	(**)NYSESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

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.

NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante 2014 y 2013, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2014	2013
Consejeros	2	2
Total	2	2

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

	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2	-	2	2	-	2
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	-	2

Asimismo, a 31 de mayo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, 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 2013, ascendieron a 22.000,00 y 33.000,00 euros respectivamente. Asimismo, no se han recibido honorarios por servicios de verificación a otras sociedades del grupo.

Asimismo, los auditores de la Sociedad, aparte de los servicios de auditoría de Balance y Notas explicativas de 2013, únicamente han prestado servicios de auditoría del presente Balance Financiera, devengando unos honorarios de 6.000 euros.

FORMULACIÓN DEL BALANCE Y NOTAS AL MISMO

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** formulan el presente Balance junto con sus Notas explicativas correspondientes al período de cinco meses cerrado a 31 de mayo de 2014 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 47 más los Modelos Oficiales de Balance anexos.

Zaragoza, 21 de julio de 2014
Los Administradores

FIRMANTES

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Jesús María Peralta Gracia
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Riberalla ~~Servicios~~ Generales, S.L.U.
(Representada por D. Felipe Gomez Arriarán)
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2013**

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2013, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	19.107	(158.183)	(8.341)	(1.318)	(147.418)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	27.696	(93.282)	(13.668)	(9.270)	(79.254)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.860	(24.453)	(25)	(25)	(21.618)
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(2)(A)	No	60,00%	1.899	(8.477)	(110)	(91)	(6.688)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)(A)	No	100,00%	2.700	(7.643)	(25)	(25)	(4.968)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U.	Barcelona	Construcción	(1)(A)	No	100,00%	300	(3.558)	8	8	(3.250)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(281)	(2)	(2)	(41)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(3)	No	100,00%	7.555	(242.582)	14.156	23.526	(220.871)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	1.000	(198.646)	12.923	11.925	(184.723)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	100	(30.799)	(1.375)	502	(32.074)
NYESA COSTA, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	203	(30.354)	(135)	(68)	(30.286)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	3	(41.707)	(11.958)	(4.970)	(53.662)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Zaragoza	Presta. Servicios	(4)(A)	No	100,00%	3	(6.063)	(71)	(71)	(6.131)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	100,00%	503	(37.312)	(922)	469	(37.731)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(4)(A)	No	100,00%	3	(909)	26	26	(880)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq.	(1)	No	74,00%					Información no disponible, si bien sociedad inactiva
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	100,00%	3	(623)	(1)	1	(621)
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%					Información no disponible, si bien sociedad inactiva
VILLARIAS GOLF S.L.(**)	Bilbao	Ocio	(4)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZACOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(3)(4)	No	74,96%					Información no disponible, si bien sociedad inactiva
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	No	92,25%	3	(1.480)	(1.314)	(3)	(2.791)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	(12.871)	(1.834)	(231)	(14.704)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	-	-	-	1
LENGUA PERSA CLÁSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	-	-	-	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(5)	No	90,25%	1	-	-	-	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besós, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L. (6) Inbesós Ocio, S.L.

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

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2013, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(4)	No	55,00%	3	35	(10)	7	28
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	No	50,00%	1.683	(1.691)	1	-	(7)
NYESA MELLIA ZARAGOZA S.L	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(4)	PriceWaterhouse Coopers	50,00%	115	(35)	(3.568)	(1.915)	(3.488)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(4)	No	50,00%	12	144	-	-	156
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	41,733%	17.850	(44.392)	(1.240)	(67)	(27.782)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	No	48,996%	386	(9.633)	(290)	(14)	(9.537)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	-	-	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	-	-	(329)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	505	-	-	3.512
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	44	-	-	47

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L. (6) Inbesòs Ocio, S.L.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-13, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A. (*)	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	-	-	-	3.636

* Datos a 31/10/2013

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO a 31-12-2013. CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO, S.L.(**)	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	1.645	(7.773)	(19)	(19)	(6.148)
ABOUT GOLF, S.L.(**)	Barcelona	Ocio	(1)	No	100,00%	209	(194)	(6)	(6)	9
GESTIO GOLF CAMBRILS, S.L.(*)	Barcelona	Ocio	(6)	No	33,30%	18	(287)	(7)	(7)	(276)
NALCAR 2002, S.L.(**)	Barcelona	Jardinería	(1) y (6)	No	100,00%	334	(730)	(2)	(2)	(398)
VILLALBA GOLF, S.L.(**)	Barcelona	Ocio	(6)	No	100,00%	3.000	(2.005)	(628)	(628)	367
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L.(*)	Barcelona	Ocio	(6)	No	80,00%	15	(20)	0	0	(5)

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L. (6) Inbesòs Ocio, S.L.

*Cifras correspondientes al ejercicio 2009 por no disponer de información actualizada

**Cifras correspondientes al ejercicio 2010 por no disponer de información actualizada. Sociedades en fase de liquidación.

SICAVS a 31-12-2013. CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	Inversión Bruta Individual	Valor Razonable
YACURA INVEST, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	2.400	1.874

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (2) Gestora del Besòs, S.A. (3) Nyesa Gestión, S.L. (4) Nyesa Servicios Generales, S.L. (5) Nyesa Genérica, S.L. (6) Inbesòs Ocio, S.L.

**ACUERDOS ADOPTADOS EN
NYESA GESTIÓN, S.L.U.**

D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO, como representante de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., sociedad que a su vez es Administradora Única de de la Sociedad NYESA GESTIÓN, S.L.U., domiciliada en Bilbao y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya,

CERTIFICA

1. Que el día 21 de julio de 2014, en el domicilio social, la mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., titular de la totalidad de las participaciones representativas del capital social con derecho a voto de NYESA GESTIÓN, S.L.U., debidamente representada por D. Juan Manuel Vallejo Montero, decidió adoptar las decisiones que se indican más adelante.

2. Que, según consta en el Acta de Consignación de decisiones del Socio Único de NYESA GESTIÓN, S.L.U. adoptó, por medio de su representante, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General de Socios de la referida Sociedad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital las siguiente decisión:

Único- Se acuerda aprobar el balance de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, cerrado a 31 de mayo de 2014 para la entidad absorbida NYESA GESTIÓN, S.L.U.

Dicho balance ha sido formulado por el Administrador Único de NYESA GESTIÓN, S.L.U. en el día de hoy.

3. Que el Acta fue aprobada al concluir la junta por el socio único de la sociedad.

La presente certificación se expide en Bilbao, el día 21 de julio de 2014.

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Representante del Administrador Único

**BALANCE DE FUSIÓN DE NYESA
GESTIÓN, S.L.U.**

NYESA GESTION

Filtros

Filtro fecha 01/01/14..31/05/14

Divisa EUR

31/05/2014

ACTIVO

A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.012.858,52
I. Inmovilizado intangible	
1. Const (Ant. P.G.C.)	
2. Concesiones	
3. Patentes, licencias, marcas y similares	
4. Fondo de comercio	
5. Aplicaciones informáticas	
6. Otro inmovilizado intangible	
II. Inmovilizado material	3.960.000
1. Terrenos y construcciones	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
3. Inmovilizado en curso y anticipos	3.960.000
4. Otro Inmovilizado Material	
III. Inversiones inmobiliarias	
1. Terrenos	
2. Construcciones	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
1. Instrumentos de patrimonio	
2. Créditos a empresas	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
6. Créditos Participativos	
V. Inversiones financieras a largo plazo	52.858,52
1. Instrumentos de patrimonio	
2. Créditos a terceros	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	52.858,52
VI. Activos por impuesto diferido	
B) ACTIVO CORRIENTE	6.936.273,42
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	
II. Existencias	154.152,13
1. Comerciales	
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	
3. Productos en curso	
4. Productos terminados	5.223,33
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	
6. Anticipos a proveedores	148.928,80
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	935.686,35
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143.686,07
2. Empresas del grupo y asociadas, deudores	11.416
3. Deudores varios	
4. Personal	
5. Activos por impuesto corriente	133.847,56
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	646.736,72
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.455.689,79
1. Instrumentos de patrimonio	1.869.600
2. Créditos a empresas	3.586.089,79
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
V. Inversiones financieras a corto plazo	322.631,97
1. Instrumentos de patrimonio	1.350,09
2. Créditos a empresas	321.281,88
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
VI. Periodificaciones	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	68.113,18
1. Tesorería	68.113,18
2. Otros activos líquidos equivalentes	
TOTAL ACTIVO	10.949.131,94

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

A) PATRIMONIO NETO	-144.090.784,41
A-1) Fondos propios	-144.090.784,41
I. Capital	19.106.680
1. Capital escriturado	19.106.680
2. (Capital no exigido)	
II. Prima de emisión	97.711.279,95
III. Reservas	3.886.206,51
1. Legal y estatutarias	3.821.335,99
2. Otras reservas	64.870,52
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	
V. Resultados de ejercicios anteriores	-268.122.145,77
1. Remanente	7.794,05
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-268.129.939,82
VI. Otras aportaciones de socios	
VII. Resultado del ejercicio	3.327.194,90
VIII. (Dividendo a cuenta)	
IX. Otros instrumentos de patrimonio	
A-2) Ajustes por cambios de valor	
I. Instrumentos financieros disponibles para la venta	
II. Operaciones de cobertura	
III. Otros	
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
B) PASIVO NO CORRIENTE	
I. Provisiones a largo plazo	
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	
2. Actuaciones medioambientales	
3. Provisiones por reestructuración	
4. Otras provisiones	
II. Deudas a largo plazo	
1. Obligaciones y otros valores negociables	
2. Deuda con entidades de crédito	
3. Acreedores por arrendamiento financiero	
4. Derivados	
5. Otros pasivos financieros	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
IV. Pasivos por impuesto diferido	
V. Periodificaciones a largo plazo	
C) PASIVO CORRIENTE	155.039.916,35
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	
II. Provisiones a corto plazo	83.181.385,44
III. Deudas a corto plazo	66.564.352,85
1. Obligaciones y otros valores negociables	
2. Deuda con entidades de crédito	60.005.840,29
3. Acreedores por arrendamiento financiero	
4. Derivados	
5. Otros pasivos financieros	6.558.512,56
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	332.657,18
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.961.520,88
1. Proveedores	231.056,25
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	29.798,68
3. Acreedores varios	3.306.980,81
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	54.100,84
5. Pasivos por impuesto corriente	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.339.584,30
7. Anticipos de clientes	
VI. Periodificaciones a corto plazo	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.949.131,94

**CUENTAS ANUALES 2013 DE
NYESA GESTIÓN, S.L.U.**

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B20768503

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** NYESA GESTION S.L.U.

Domicilio social: **01022** CALLE RODRIGUEZ ARIAS 50

Municipio: **01023** BILBAO Provincia: **01025** BIZKAIA

Código postal: **01024** 48005 Teléfono: **01031** 976.232.744

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037**

Pertenenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041 NYESA VALORES CORPORACION S.A.	01040 A08074320
Sociedad dominante última del grupo:	01061	01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: **02001** 6810 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
FIJO (4):	04001 3,42	3,00
NO FIJO (5):	04002 0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0
--------------	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 2	04121 2	2	1
NO FIJO:	04122	04123		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2013 (2)				EJERCICIO 2012 (3)			
		AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.013	1	1		2.012	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.013	12	31		2.012	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: **01901** 44

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B20768503		UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09001</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
NYESA GESTION S.L.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>		
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
			Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>				
09003	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	4.012.858,52	4.291.687,88
I. Inmovilizado intangible	11100		32.818,32
II. Inmovilizado material	11200	3.960.000,00	4.206.011,04
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	52.858,52	52.858,52
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	7.066.841,39	6.646.649,13
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	187.445,49	187.398,52
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	1.080.744,57	809.492,07
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	305.102,07	22.392,39
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>	12381		
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	12382	305.102,07	22.392,39
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	775.642,50	787.099,68
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400	5.460.489,79	5.486.029,11
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	322.631,97	142.496,97
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	15.529,57	21.232,46
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	11.079.699,91	10.938.337,01

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2013 (1)

EJERCICIO 2012 (2)

A) PATRIMONIO NETO	20000		-147.417.979,31	-139.077.258,41
A-1) Fondos propios	21000		-147.417.979,31	-139.077.258,41
I. Capital	21100		19.106.680,00	19.106.680,00
1. Capital escriturado	21110		19.106.680,00	19.106.680,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		97.711.279,95	97.711.279,95
III. Reservas	21300		3.886.206,51	3.886.206,51
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-259.781.424,87	-258.607.469,20
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-8.340.720,90	-1.173.955,67
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			1.437.596,00
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			1.437.596,00
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			1.437.596,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		158.497.679,22	148.577.999,42
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200		89.445.414,76	87.122.264,48
III. Deudas a corto plazo	32300		63.764.995,46	56.813.019,75
1. Deudas con entidades de crédito	32320		57.477.661,43	52.818.003,38
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			49.929,61
3. Otras deudas a corto plazo	32390		6.287.334,03	3.945.086,76
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		332.657,18	332.646,06
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		4.954.611,82	4.310.069,13
1. Proveedores	32580		273.397,99	278.946,15
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		273.397,99	278.946,15
2. Otros acreedores	32590		4.681.213,83	4.031.122,98
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		11.079.699,91	10.938.337,01

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2013 (1)

EJERCICIO 2012 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		54.292,47	37.899,76
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		386,46	50.000,00
6. Gastos de personal	40600		-164.981,63	-158.984,82
7. Otros gastos de explotación	40700		-672.370,11	-533.363,68
8. Amortización del inmovilizado	40800		-38.406,49	-67.134,07
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000		12.540.012,47	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		-190.493,26	108.469,68
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		-12.846.761,51	5.235.675,56
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-1.318.321,60	4.672.562,43
14. Ingresos financieros	41400		2.816.660,84	2.257.029,28
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		2.816.660,84	2.257.029,28
15. Gastos financieros	41500		-7.177.281,77	-6.703.708,31
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			-248,86
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-2.661.778,37	-1.399.590,21
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-7.022.399,30	-5.846.518,10
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-8.340.720,90	-1.173.955,67
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-8.340.720,90	-1.173.955,67

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B20768503	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-8.340.720,90	-1.173.955,67
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			-488.127,18
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			149.659,51
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			-338.467,67
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-8.340.720,90	-1.512.423,34

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	19.106.680,00		97.711.279,95

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	3.886.206,51		-15.810.127,61
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	3.886.206,51		-15.810.127,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			-242.797.341,59
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-242.797.341,59
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	3.886.206,51		-258.607.469,20
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	3.886.206,51		-258.607.469,20
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			-1.173.955,67
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-1.173.955,67
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	3.886.206,51		-259.781.424,87

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		-242.797.341,59	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		-242.797.341,59	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-1.173.955,67	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		242.797.341,59	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		242.797.341,59	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		-1.173.955,67	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		-1.173.955,67	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-8.340.720,90	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		1.173.955,67	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		1.173.955,67	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		-8.340.720,90	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B20768503		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA GESTION S.L.U.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		338.467,67	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		338.467,67	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-338.467,67	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		0	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B20768503		Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA GESTION S.L.U.		
		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	-137.564.835,07
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	-137.564.835,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-1.512.423,34
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	-139.077.258,41
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	-139.077.258,41
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-8.340.720,90
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	-147.417.979,31

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD NYESA GESTION S.L.U.	NIF B20768503
----------------------------------	------------------

DOMICILIO SOCIAL CALLE RODRIGUEZ ARIAS 50
--

MUNICIPIO BILBAO	PROVINCIA BIZKAIA	EJERCICIO 2013
---------------------	----------------------	-------------------

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NYESA GESTIÓN, S.L. (UNIPERSONAL) se constituyó el 19 de febrero de 2002 con la denominación original de Argun Servicios de Gestión, S.L. que fue modificada el 13 de septiembre de 2004 por la actual.

El domicilio social está situado en la calle Rodríguez Arias, 50 bajo, de Bilbao.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo BI 579 de la sección General de Sociedades, folio 47, hoja nº BI 7833 B, inscripción 1ª.

Su actividad consiste en la participación en otras sociedades, la gestión y administración de dichas participaciones, el asesoramiento de empresas, la promoción inmobiliaria y la compraventa y arrendamiento no financiero de bienes inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad está integrada en el Grupo NYESA VALORES CORPORACION, S.A. cuya sociedad dominante es NYESA VALORES CORPORACION, S.A., con domicilio social en Camino de los Molinos, número 42 de Zaragoza, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACION, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2013 fueron formuladas por sus Administradores en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2014 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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 2013, se indicará para simplificar "Ejercicio 2013".

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras, (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años. Este endurecimiento de condiciones finalmente supuso una disminución de la demanda de viviendas y impidió completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes.

b) Plan de Negocio

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011. Durante ese periodo, abril de 2010 a abril de 2011, se ejecutaron 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group y el Grupo familiar Bartibas, habían suscrito la mencionada compraventa. No obstante, su efectividad quedaba suspendida y, por tanto, también el préstamo comprometido. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración.

c) Procedimiento concursal

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de 14 sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades, que se había solicitado el 14 de marzo de 2012 para la Sociedad y otras 14 sociedades, de forma análoga a otras sociedades del grupo que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales.

La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

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) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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. Así mismo, en fecha de 5 de diciembre, 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 fija 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 encuentran a esta fecha en liquidación.

Previamente a la formulación de estas cuentas anuales y con posterioridad al cierre del ejercicio, en fechas 9 de enero y 20 de marzo de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban la liquidación del concurso de las sociedades del Grupo Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L., respectivamente, cuyas solicitudes se realizaron al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Estas liquidaciones se suman a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 27 de noviembre de 2012, respecto a Constructora Inbesòs, S.A, Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 11 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., y en fecha 25 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 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 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1.Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, 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. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 151.430 miles de euros y deudas por 57.478 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2.Situación concursal:

La Sociedad y otras 14 sociedades de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 7 de noviembre de 2013, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores definitivas. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite la resolución final de algunas negociaciones que podrá afectar a la cifra global de la masa tanto activa como pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades del Grupo Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L., respectivamente.

Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3.Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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.

Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 259.781 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 147.418 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial.

Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- d. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago.

e) Situación patrimonial

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el 14 de marzo de 2012.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2013 las correspondientes al ejercicio anterior de cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

g) Agrupación de partidas

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

h) Elementos recogidos en varias partidas

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

i) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

j) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales de años anteriores.

k) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión 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.

l) Estado de Flujos de Efectivo e Informe de Gestión

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad presenta Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria abreviados. En consecuencia, no se presenta el Estado de Flujos de Efectivo ni tampoco se incluye el Informe de Gestión.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

El resultado del ejercicio 2013 después de impuestos ha sido unas pérdidas de 8.340.720,90 euros. El Administrador Único propondrá su distribución a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores a la consideración de la Junta General de Socios.

El resultado del ejercicio 2012 después de impuestos fueron unas pérdidas de 1.173.955,67 euros. El Administrador Único propuso su destino a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores a la consideración de la Junta General de Socios.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

NIF: B20768503		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA GESTION S.L.U.			
BASE DE REPARTO		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000		
Remanente	91001		
Reservas voluntarias	91002		
Otras reservas de libre disposición	91003		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004		
APLICACIÓN A		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Reserva legal	91005		
Reserva por fondo de comercio	91006		
Reservas especiales	91007		
Reservas voluntarias	91008		
Dividendos	91009		
Remanente y otros	91010		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011		
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012		
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>			

Apartado 4: «Normas de Registro y Valoración»

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales se adaptan a los legales vigentes, destacando como más importantes los principios de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa.

Como principios y prácticas contables específicos, resaltamos:

a) Inmovilizado Material:

Se encuentra valorado al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que puede afectarles.

Los porcentajes de amortización aplicados por la Compañía en función de la vida útil de sus bienes son los siguientes:

Porcentaje de amortización Método de amortización

Edificios y Construcciones	2% Lineal
Instalaciones técnicas y mobiliario	10% Lineal
Utillaje	12% Lineal
Equipos informáticos	25% Lineal
Otro inmovilizado	10% Lineal

Se produce 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 pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones Inmobiliarias:

Se han clasificado como inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellas instalaciones técnicas y otro inmovilizado relacionado de forma directa con estos inmuebles.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. La vida útil considerada para estas inversiones ha sido:

	Años vida útil	Método de amortización
Edificios y Construcciones	50	Lineal
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10	Lineal
Utillaje	8	Lineal
Mobiliario	10	Lineal

Se produce una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria 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 pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inmovilizado Intangible:

Se encuentra valorado por su precio de adquisición y recoge las inversiones realizadas en programas y aplicaciones informáticas cuya amortización se calcula en función de una vida útil estimada de cuatro años mediante la aplicación del método lineal.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

d) Arrendamientos:

Se entiende por arrendamiento cualquier acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Arrendamientos operativos: Los ingresos y gastos correspondientes al arrendador y al arrendatario derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo, se contabilizan como ingreso o gasto del ejercicio en que se devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Compañía es arrendadora de varios inmuebles que figuran en inversiones inmobiliarias, y que se consideran operativos, por tratarse de bienes sobre los que la Compañía mantiene el control, no produciéndose por tanto la transferencia de los riesgos y

beneficios inherentes a la propiedad de dichos bienes.

e) Instrumentos Financieros:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Los activos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Préstamos y partidas a cobrar que incluyen tanto créditos por operaciones comerciales como por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual y cuyo importe se espera recibir a corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses devengados, en su caso, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

2. Activos disponibles para la venta, que se valoran inicialmente por su precio de adquisición a la suscripción o compra y al cierre del ejercicio por su valor razonable, reflejando en su caso las variaciones de valor directamente en el patrimonio neto.

3. Activos mantenidos para negociar, que se valoran inicialmente por su valor razonable equivalente a la contraprestación entregada. Los costes de transacción se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Posteriormente se valoran por su valor razonable, imputándose los cambios que se produzcan en el valor razonable a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Las inversiones financieras se clasifican en corto y largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

Un pasivo financiero supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Débitos y partidas a pagar que incluyen los débitos por operaciones comerciales y por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los pasivos financieros se valoran posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo interés efectivo.

f) Existencias:

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente.

Los solares se valoran a precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. En los solares que necesiten un período de tiempo superior a un año para la finalización de las obras necesarias para el inicio de la construcción (gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje ó derribo de construcciones necesarios para realizar nuevas obras), se incluirán en dicho precio de adquisición los gastos financieros que correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica ó genérica directamente atribuible a la adquisición, con el límite de su valor neto realizable.

Las promociones de edificaciones en curso y terminadas se valoran al coste de producción, que incluye el coste del solar, los materiales incorporados, los costes directos incurridos en el proceso de construcción, incluidos los gastos financieros de los préstamos que financian la promoción y la parte de costes indirectamente imputables, con el límite de su valor neto realizable.

Una vez acabado el inmueble se distribuye el coste entre las distintas unidades de venta del mismo en función de los metros cuadrados construidos de cada una, con la excepción de los aparcamientos, en cuyo caso si el coste asignado es mayor que su valor neto realizable, se reduce hasta dicho valor, redistribuyendo el resto del coste entre las viviendas y locales comerciales.

El valor neto realizable de la obra terminada, obra en curso y solares, es el importe que la Sociedad puede obtener por su enajenación en el mercado en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo así como, en el caso de los solares y de la obra en curso, los costes estimados para terminar el desarrollo de la promoción inmobiliaria correspondiente.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Al cierre del ejercicio las existencias son objeto de corrección valorativa siempre y cuando su valor neto de realización sea inferior al precio de adquisición o coste de producción determinándose el valor neto de realización en base a informes de tasación efectuados por expertos independientes.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

g) Impuesto sobre Beneficios:

La Compañía, en cumplimiento de la vigente legislación mercantil, concretamente la norma 13ª de valoración del P.G.C., no refleja el activo por impuesto diferido que correspondería por las bases imponibles negativas y pendientes de compensar con origen en ejercicios anteriores.

h) Ingresos y Gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder.

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.

i) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo se contabilizarán con carácter general por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Aspectos medioambientales:

Las inversiones, gastos y responsabilidades de naturaleza medioambiental se valoran de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 25 de marzo de 2.002 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. No obstante no se han producido inversiones ni costes de estas características en 2013.

k) 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 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.

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

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

A 31 de diciembre de 2013 había inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado por importe de 414 miles de euros (328 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

A 31 de diciembre de 2013 había bienes de inmovilizado material en uso, totalmente amortizados, por importe de 640 miles de euros (629 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

El activo inmobiliario recogido en este epígrafe se halla hipotecado en garantía de préstamos por importe de 4,3 millones de euros.

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

a) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio actual.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9200	414.246,53	5.686.448,74	
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9203	414.246,53	5.686.448,74	
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9204	381.428,21	1.116.331,68	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205	32.818,32	5.588,17	
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9208	414.246,53	1.121.919,85	
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9209		364.106,02	
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210		240.422,87	
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9213		604.528,89	
b) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9200	414.246,53	5.798.071,26	
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202		-111.622,52	
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9203	414.246,53	5.686.448,74	
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9204		1.101.619,94	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205		34.803,94	
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207		-20.092,20	
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9208		1.116.331,68	
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9209		364.106,02	
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9213		364.106,02	
c) Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.				
Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos		
Coste del bien en origen	92200			
Cuotas satisfechas:	92201			
- ejercicios anteriores	92202			
- ejercicio <u>2013</u> (1)	92203			
Importe cuotas pendientes ejercicio <u>2013</u> (1)	92204			
Valor de la opción de compra	92205			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.				
(2) Ejercicio anterior.				
(3) Si la empresa ha realizado alguna actualización, deberá indicarse la Ley que la autoriza.				

Apartado 6: «Activos financieros»

Dentro de activos financieros no corrientes, bajo la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar", se recogen fianzas por importe de 52 miles de euros.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

CATEGORÍAS		CLASES									
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL			
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)		
		1	19	2	29	3	39	4	49		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9300										
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9301										
Prestamos y partidas a cobrar	9302					52.858,52	52.858,52	52.858,52	52.858,52		
Activos disponibles para la venta	9303										
Derivados de cobertura	9304										
TOTAL	9305					52.858,52	52.858,52	52.858,52	52.858,52		

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3).

CATEGORÍAS		CLASES									
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL			
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)		
		1	19	2	29	3	39	4	49		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9310	2.400.000,00	2.400.000,00			15.529,57	21.232,46	2.415.529,57	421.232,46		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9311										
Prestamos y partidas a cobrar	9312					151.621.814,72	148.805.440,67	151.621.814,72	148.805.440,67		
Activos disponibles para la venta	9313	1.350,09	1.350,09					1.350,09	1.350,09		
Derivados de cobertura	9314										
TOTAL	9315	2.401.350,09	2.401.350,09			151.637.344,29	148.826.673,13	2.416.886.694,36	422.838.023,22		

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros.

CATEGORÍAS		TRASPASADO O RECLASIFICADO A									
		Ejercicio 2013 (1)			Ejercicio 2012 (2)						
		Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta				
		1	2	3	19	29	39				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9320										
Activos financieros mantenidos para negociar	9321										
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	9322										
Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9323										
Activos financieros disponibles para la venta	9324										

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

		CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros (3)		TOTAL	
		Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio_2012_(1)	9330	8.433.408,93		133.881.380,78	9.519.373,96	142.314.789,71	9.519.373,96
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				2.106.427,09		2.106.427,09
(-) Reversión del deterioro	9332			-435.317,15		-435.317,15	
(-) Salidas y reducciones	9333	-8.433.408,93				-8.433.408,93	
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334			-133.446.063,63	133.446.063,63	-133.446.063,63	133.446.063,63
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(1)	9335				145.071.864,68		145.071.864,68
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				2.642.578,37		2.642.578,37
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2013_(2)	9335				147.714.443,05		147.714.443,05

e) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS VALORADOS A VALOR RAZONABLE			
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Activos mantenidos para negociar	Activos disponibles para la venta	TOTAL
		1	2	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio_2012_(1)	9340				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2012_(1)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2012_(1)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2012_(1)	9343				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2013_(2)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2013_(2)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2013_(2)	9343				

f) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

		Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(1)	(+/-) Variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+) Variación contra patrimonio neto	(-) Salidas y reducciones	(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2013_(2)
		59	1	2	3	4	5
Empresas del Grupo	9350	7.555.423,02					7.555.423,02
Empresas multigrupo	9351						
Empresas asociadas	9352	200.000,00					200.000,00
Total	9353	7.755.423,02					7.755.423,02

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».

Apartado 7: «Pasivos financieros»

Dentro de pasivo corriente, dentro de la rúbrica "débitos y partidas a pagar" se recogen las deudas con entidades de crédito por la financiación que tiene concedida la Compañía, así como deuda comercial, todo ello con vencimiento dentro de los 12 meses siguientes.

La deuda con entidades de crédito por importe de 57.478 miles de euros está garantizada mediante la constitución de hipotecas y/o prendas sobre los activos reflejados en los epígrafes de Inmovilizado Material y de Inversiones Financieras, y en algunos casos con activos (Existencias principalmente) de otras compañías del Grupo.

En relación con los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio, la Compañía mantenía a 31 de diciembre de 2013 préstamos impagados por importe de 45.540 miles de euros de principal y 965 miles de euros de intereses.

A cierre del ejercicio, la Sociedad había dispuesto de la totalidad del crédito concedido en las líneas de financiación.

Apartado 7: «Pasivos financieros»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

a) Pasivos financieros a largo plazo.

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	9400						1.437.596,00	1.437.596,00
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9401							
	Otros	9402							
	TOTAL	9403						1.437.596,00	1.437.596,00

b) Pasivos financieros a corto plazo.

		CLASES									
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL			
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)		
		1	19	2	29	3	39	4	49		
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	9410	57.477.661,43	52.867.932,99				6.619.991,21	4.277.732,82	54.097.652,65	145.665,81
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9411									
	Otros	9412						3.457.484,37	2.938.706,77	3.457.484,37	938.706,77
	TOTAL	9413	57.477.661,43	52.867.932,99				10.077.475,58	7.216.439,59	17.555.137,01	1.084.372,58

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2013 (1)

		VENCIMIENTO EN AÑOS						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7
Deudas con entidades de crédito	9420	57.477.661,43						57.477.661,43
Acreeedores por arrendamiento financiero	9421							
Otras Deudas	9422	6.287.334,03						6.287.334,03
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9423	332.657,18						332.657,18
Acreeedores comerciales no corrientes	9424							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425	3.457.484,37						3.457.484,37
Proveedores	9426	273.397,99						273.397,99
Otros Acreeedores	9427	3.184.086,38						3.184.086,38
Deuda con características especiales	9428							
TOTAL	9429	67.555.137,01						67.555.137,01

d) Líneas de descuento y pólizas de crédito al cierre del ejercicio 2013 (1).

Entidades de crédito		Limite concedido	Dispuesto	Disponible
		1	2	3
Total líneas de descuento	9430			
Total pólizas de crédito	9431			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

Apartado 8: «Fondos propios»

Al 31 de diciembre de 2013, así como al 31 de diciembre de 2012, el capital social está representado por 19.106.680 participaciones sociales de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 14 de marzo de 2008 el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. aprobó la ampliación de su capital que refrenda el acuerdo al respecto de 24 de diciembre de 2007 (CNMV, hecho relevante nº 90.764). Con fecha 28 de abril de 2008 dicho Consejo de Administración reformuló la propuesta de ampliación en los siguientes términos: "Aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 173.271.420 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad Nyesa Gestión, S.L., del 30% de las participaciones de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y del 1% de las de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L."

La Junta General celebrada el 30 de mayo de 2008 aprobó dicha ampliación de capital, y la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de agosto de 2008, procediéndose a su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona el de 2 de septiembre de 2008.

Tras esta operación, el socio único de la Sociedad es Nyesa Valores Corporación S.A.

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

La Sociedad no tiene participaciones propias.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 10: «Ingresos y gastos» - Apartado 11 «Subvenciones, donaciones y legados»

MA10/11

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

Apartado 10: «Ingresos y gastos».

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
1. Consumo de mercaderías	95000		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001		
- nacionales	95002		
- adquisiciones intracomunitarias	95003		
- importaciones	95004		
b) Variación de existencias	95005		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007		
- nacionales	95008		
- adquisiciones intracomunitarias	95009		
- importaciones	95010		
b) Variación de existencias	95011		
3. Cargas sociales	95012	-31.248,66	-27.726,18
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95013	-31.248,66	-27.726,18
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	95014		
c) Otras cargas sociales	95015		
4. Otros gastos de explotación	95016	-672.370,11	-533.363,68
a) Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	95017	-8.470,00	
b) Resto de gastos de explotación	95018	-663.900,11	-533.363,68
5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019		
6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "Otros resultados"	95020	-12.846.761,51	5.235.675,56

Apartado 11: «Subvenciones, donaciones y legados».

a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios.

		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
- Que aparecen en el balance	96000		
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (3)	96001		
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	96002		

b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio neto del balance, otorgados por terceros distintos a los socios: análisis del movimiento.

		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Saldo al inicio del ejercicio	96010		
(+) Importes recibidos	96011		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones	96012		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	96013		
(-) Importes devueltos	96014		
(+/-) Otros movimientos	96015		
Saldo al cierre del ejercicio	96016		

- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.
(3) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

Todas las operaciones realizadas con partes vinculadas han sido calculadas con precios de mercado.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2013 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706		54.292,47					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714	5.241,53	2.630.052,09					180.135,00
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716							904.651,27
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717	6.186,96	2.636.391,41					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706		28.000,00					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714	5.241,53	2.068.573,20					177.667,40
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716							885.577,45
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717	5.241,53	2.101.185,56					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2013 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730							
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731							
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732							
B) ACTIVO CORRIENTE	9733	461.872,04	47.434.378,90	3.636.252,06				370.563,03
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734	20.000,00	270.070,00					1.416,00
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737	20.000,00	270.070,00					1.416,00
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738	-20.000,00	-260.070,00					
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742	441.872,04	47.164.308,90	3.636.252,06				369.147,03
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743	-441.872,04	47.164.308,90	-113.102,95				
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	4.361,58	685.911,00					4.531.225,63
1. Deudas a corto plazo	9751	4.361,58	656.112,32					4.531.225,63
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	4.361,58	656.112,32					4.531.225,63
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755		29.798,68					
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757		29.798,68					
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730							
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731							
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732							
B) ACTIVO CORRIENTE	9733	456.085,77	44.856.677,63	3.596.636,03				189.012,56
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734	20.000,00	273.046,32					
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737	20.000,00	273.046,32					
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738	-20.000,00	-251.600,00					
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742	436.085,77	44.583.631,31	3.596.636,03				189.012,56
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743	-436.085,77	44.577.291,99	-58.486,92				
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	4.361,58	685.899,78					3.626.584,36
1. Deudas a corto plazo	9751	4.361,58	656.101,10					3.626.584,36
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	4.361,58	656.101,10					3.626.584,36
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755		29.798,68					
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757		29.798,68					
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 13: «Otra información»

El Administrador único no ha recibido percepción alguna durante el ejercicio 2013 ni durante el ejercicio 2012, ni existen créditos, anticipos o compromisos en materia de pensiones.

La Compañía no dispone de personal de alta dirección en el ejercicio 2013.

El Administrador manifiesta que aunque posee participaciones en el capital en otras empresas, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de Nyesa Gestión, S.L.U., a su vez ha comunicado que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto que establece el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2013 no se han devengado retribuciones de los auditores, ni tampoco durante el ejercicio 2012.

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

Apartado 12: « Operaciones con partes vinculadas »

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97700		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97701		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección	97702		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección	97703		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97704		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97705		
b) Primas pagadas a miembros actuales de alta dirección	97706		
4. Indemnizaciones por cese	97707		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97708		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709		
a) Importes devueltos	97710		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711		
f) Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97720		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97721		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración	97722		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración	97723		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97724		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración	97725		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración	97726		
4. Indemnizaciones por cese	97727		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97728		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729		
a) Importes devueltos	97730		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731		

Apartado 13: « Otra información »

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
Altos directivos	98000		
Resto de personal directivo	98001		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	98002		
Empleados de tipo administrativo	98003		
Comerciales, vendedores y similares	98004		
Resto de personal cualificado	98005		
Trabajadores no cualificados	98006		
TOTAL EMPLEO MEDIO	98007		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

El Administrador Único de la Sociedad manifiesta que en la contabilidad de la sociedad no existe ninguna partida relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni existe ninguna otra información a suministrar en la memoria.

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

Ejercicio 2013_(1)

Ejercicio 2012_(2)

A) ACTIVOS DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

1. Valor contable (3)

99000

2. Amortización acumulada (3)

99001

3. Correcciones valorativas por deterioro (3)

3.1. Reconocidas en el ejercicio

99002

3.2. Acumuladas

99003

B) GASTOS INCURRIDOS PARA LA MEJORA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE . . .

99004

C) RIESGOS CUBIERTOS POR LAS PROVISIONES PARA ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. Provisión para actuaciones medioambientales, incluidas en provisiones

Saldo al inicio del ejercicio

99005

(+/-) Dotaciones

99006

(-) Aplicaciones

99007

(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:

99008

(+/-) Combinaciones de negocios

99009

(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)

99010

(-) Excesos

99011

Saldo al cierre del ejercicio

99012

2. Derechos de reembolso reconocidos en el activo

99013

D) INVERSIONES DEL EJERCICIO POR RAZONES MEDIOAMBIENTALES

99014

E) COMPENSACIONES A RECIBIR DE TERCEROS

99015

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) Sólo cumplimentar en caso de que pueda determinarse de forma individualizada.

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 14.2: «Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero»

MA14.2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

--

1. Movimiento durante el ejercicio

DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO		Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94600	
(+) Entradas o adquisiciones	94601	
(-) Enajenaciones y otras bajas	94602	
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94603	
C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94604	
(+) Dotaciones	94605	
(-) Aplicación y bajas	94606	
D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94607	

2. Otra información

CONCEPTO		Importe
E) GASTOS DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1) POR EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94608	
(+) Por derechos de emisión transferidos a la cuenta de haberes de la empresas en el Registro Nacional de Derechos de Emisión, imputados a las emisiones en el año	94610	
(+) Por restantes derechos de emisión, adquiridos o generados, que figuran en el balance, imputados a las emisiones en el año	94611	
(+) Cuantía que procede por déficits de derechos de emisión (2)	94612	
F) SUBVENCIONES RECIBIDAS EN EL EJERCICIO <u>2013</u> (1) POR DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94613	
Importe de las subvenciones imputadas a resultados como ingresos del ejercicio <u>2013</u> (1)	94614	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Son los derechos pendientes de adquisición o generación al cierre del ejercicio, por emisiones del ejercicio.

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 15: «Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores (1)»

MA15

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Balance

	Ejercicio <u>2013</u> (2)		Ejercicio <u>2012</u> (3)		
	Importe	% (4)	Importe	% (4)	
	1	2	19	29	
PAGOS DEL EJERCICIO					
1. Dentro del plazo máximo legal (5)	94700	85.935,88	100,00	76.926,19	100,00
2. Resto excedido	94701				
TOTAL (1+2)	94702	85.935,88	100,00	76.926,19	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (6)	94704	572.349,89		619.902,96	

(1) Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

(2) Ejercicio al que van referidas la cuentas anuales.

(3) Ejercicio Anterior

(4) Porcentaje sobre el total.

(5) El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

(6) En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, las entidades deberán suministrar exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Adicionalmente, en las cuentas anuales de este primer ejercicio no se presentará 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.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**CUENTAS ANUALES 2012 DE
NYESA GESTIÓN, S.L.U.**

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B20768503

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**
 Otras: **01013**

Denominación social: **01020** NYESA GESTION S.L.U.

Domicilio social: **01022** CALLE RODRIGUEZ ARIAS 50

Municipio: **01023** BILBAO Provincia: **01025** BIZKAIA

Código postal: **01024** 48005 Teléfono: **01031** 976.232.744

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	01041	NYESA VALORES CORPORACION S.A.	01040	A08074320
Sociedad dominante última del grupo	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)
 Código CNAE: **02001** 6810 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2012 (2)		EJERCICIO 2011 (3)	
FIJO (4):	04001	3,00	04001	3,00
NO FIJO (5):	04002	0	04002	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0	04010	0
--------------	---	--------------	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2012 (2)		EJERCICIO 2011 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 2	04121 1	04120 2	04121 1
NO FIJO:	04122	04123	04122 0	04123 0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.012	1 1	01102	2.011	1 1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.012	12 31	01101	2.011	12 31
Número de páginas presentadas al depósito:	01901	44				

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**
 Miles de euros: **09002**
 Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando e I total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
 n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas
 52

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B20768503		UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09001</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
NYESA GESTION S.L.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>		
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
			Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>				
09003	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	4.291.687,88	9.895.103,74
I. Inmovilizado intangible	11100	32.818,32	65.148,45
II. Inmovilizado material	11200	4.206.011,04	4.332.345,30
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400		3.576.501,85
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	52.858,52	1.921.108,14
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	6.646.649,13	3.393.777,19
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	187.398,52	199.510,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	809.492,07	907.065,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	22.392,39	15.102,07
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>	12381		
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	12382	22.392,39	15.102,07
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	787.099,68	891.963,35
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400	5.486.029,11	1.949.777,10
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	142.496,97	1.601,10
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		309.920,67
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	21.232,46	25.902,59
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	10.938.337,01	13.288.880,93

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2012 (1)

EJERCICIO 2011 (2)

A) PATRIMONIO NETO	20000		-139.077.258,41	-137.564.835,07
A-1) Fondos propios	21000		-139.077.258,41	-137.903.302,74
I. Capital	21100		19.106.680,00	19.106.680,00
1. Capital escriturado	21110		19.106.680,00	19.106.680,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		97.711.279,95	97.711.279,95
III. Reservas	21300		3.886.206,51	3.886.206,51
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-258.607.469,20	-15.810.127,61
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-1.173.955,67	-242.797.341,59
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			338.467,67
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		1.437.596,00	13.977.944,52
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		1.437.596,00	13.818.235,43
1. Deudas con entidades de crédito	31220			10.638.477,66
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		1.437.596,00	3.179.757,77
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			10.049,58
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			149.659,51
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		148.577.999,42	136.875.771,48
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200		87.122.264,48	92.360.160,29
III. Deudas a corto plazo	32300		56.813.019,75	40.196.857,02
1. Deudas con entidades de crédito	32320		52.818.003,38	39.208.978,97
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		49.929,61	41.210,25
3. Otras deudas a corto plazo	32390		3.945.086,76	946.667,80
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		332.646,06	331.353,15
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		4.310.069,13	3.987.401,02
1. Proveedores	32580		278.946,15	308.176,71
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		278.946,15	308.176,71
2. Otros acreedores	32590		4.031.122,98	3.679.224,31
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		10.938.337,01	13.288.880,93

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2012 (1)

EJERCICIO 2011 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		37.899,76	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		50.000,00	152.493,49
6. Gastos de personal	40600		-158.984,82	-224.456,22
7. Otros gastos de explotación	40700		-533.363,68	-840.125,24
8. Amortización del inmovilizado	40800		-67.134,07	-205.568,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		108.469,68	-364.106,02
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		5.235.675,56	-92.303.338,78
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		4.672.562,43	-93.785.100,77
14. Ingresos financieros	41400		2.257.029,28	4.776.935,06
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		2.257.029,28	4.776.935,06
15. Gastos financieros	41500		-6.703.708,31	-3.053.470,43
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		-248,86	
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-1.399.590,21	-150.735.705,45
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-5.846.518,10	-149.012.240,82
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-1.173.955,67	-242.797.341,59
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-1.173.955,67	-242.797.341,59

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B20768503	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-1.173.955,67	-242.797.341,59
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			-438.496,24
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			131.548,87
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			-306.947,37
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		-488.127,18	
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130		149.659,51	
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300		-338.467,67	
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-1.512.423,34	-243.104.288,96

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514	19.106.680,00		97.711.279,95
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525	19.106.680,00		97.711.279,95

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	3.886.206,51		-15.168.800,54
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	3.886.206,51		-15.168.800,54
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-641.327,07
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	3.886.206,51		-15.810.127,61
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	3.886.206,51		-15.810.127,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-242.797.341,59
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	3.886.206,51		-258.607.469,20

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		-641.327,07	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		-641.327,07	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-242.797.341,59	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		641.327,07	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		-242.797.341,59	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		-242.797.341,59	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-1.173.955,67	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		242.797.341,59	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		-1.173.955,67	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		645.415,04	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		645.415,04	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-306.947,37	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		338.467,67	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		338.467,67	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-338.467,67	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		0	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511	105.539.453,89
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514	105.539.453,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-243.104.288,96
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511	-137.564.835,07
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514	-137.564.835,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-1.512.423,34
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525	-139.077.258,41

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD NYESA GESTION S.L.U.	NIF B20768503
----------------------------------	------------------

DOMICILIO SOCIAL CALLE RODRIGUEZ ARIAS 50
--

MUNICIPIO BILBAO	PROVINCIA BIZKAIA	EJERCICIO 2012
---------------------	----------------------	-------------------

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NYESA GESTIÓN, S.L. (UNIPERSONAL) se constituyó el 19 de febrero de 2002 con la denominación original de Argun Servicios de Gestión, S.L. que fue modificada el 13 de septiembre de 2004 por la actual.

El domicilio social está situado en la calle Rodríguez Arias, 50 bajo, de Bilbao.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo BI 579 de la sección General de Sociedades, folio 47, hoja nºBI 7833 B, inscripción 1ª.

Se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (R. D. Legislativo nº 1 de 2 de julio de 2010) y por sus propios estatutos.

Su actividad consiste en la participación en otras sociedades, la gestión y administración de dichas participaciones, el asesoramiento de empresas, la promoción inmobiliaria y la compraventa y arrendamiento no financiero de bienes inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

A 31 de diciembre de 2012, NYESA GESTIÓN, S.L.U. no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por pertenecer a un Grupo de sociedades, en el que la empresa matriz, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., domiciliada en Camino de los Molinos, 42, en Zaragoza, formula cuentas anuales consolidadas del grupo que deposita en el Registro Mercantil de Zaragoza.

2. Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras, (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

b) Plan de Negocio

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, ha supuesto 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros.

En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

No obstante, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado al Grupo familiar Bartibas, la resolución de la mencionada compraventa. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y, por tanto, tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.

c) Procedimiento concursal

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique

Apartado 1: «Actividad de la Empresa»

Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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 2 de agosto de 2012, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 75 de la Ley Concursal. Dichos informes tienen carácter provisional hasta la resolución final de los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite el procedimiento de resolución de los incidentes concursales presentados contra los mencionados informes. Teniendo en consideración el número de incidentes presentados y la evolución de su resolución, los asesores de la Sociedad estiman que la fase común del concurso podría finalizar durante el último trimestre del ejercicio 2013.

1.-Marco normativo e imagen fiel:

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Han sido aplicados los principios contables obligatorios contenidos en el Plan General de Contabilidad, así como normas generalmente admitidas por el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación.

2.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1.Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, 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 generado la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será 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 ha supuesto la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

2.Situación concursal:

La Sociedad y otras 14 sociedades dependientes de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite el procedimiento de resolución de los incidentes concursales presentados contra los mencionados informes. La resolución final de cada uno de estos litigios podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fecha 27 de noviembre de 2012, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades dependientes Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L. Constructora Inbesòs, S.A. y Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3.Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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.

Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a.Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b.Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c.Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

El resultado del ejercicio 2012 después de impuestos ha sido unas pérdidas de 1.173.955,67 euros. El Administrador Único propondrá su distribución a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores a la consideración de la Junta General de Socios.

El resultado del ejercicio 2011 después de impuestos fueron unas pérdidas de 242.797.341,59 euros. El Administrador Único propuso su destino a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores a la consideración de la Junta General de Socios.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

BASE DE REPARTO		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000		
Remanente	91001		
Reservas voluntarias	91002		
Otras reservas de libre disposición	91003		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004		

APLICACIÓN A		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
Reserva legal	91005		
Reserva por fondo de comercio	91006		
Reservas especiales	91007		
Reservas voluntarias	91008		
Dividendos	91009		
Remanente y otros	91010		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011		
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

Apartado 4: «Normas de Registro y Valoración»

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales se adaptan a los legales vigentes, destacando como más importantes los principios de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa.

Como principios y prácticas contables específicos, resaltamos:

a) Inmovilizado Material:

Se encuentra valorado al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que puede afectarles.

Los porcentajes de amortización aplicados por la Compañía en función de la vida útil de sus bienes son los siguientes:

Porcentaje de amortización Método de amortización

Edificios y Construcciones	2% Lineal
Instalaciones técnicas y mobiliario	10% Lineal
Utillaje	12% Lineal
Equipos informáticos	25% Lineal
Otro inmovilizado	10% Lineal

Se produce 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 pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones Inmobiliarias:

Se han clasificado como inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellas instalaciones técnicas y otro inmovilizado relacionado de forma directa con estos inmuebles.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. La vida útil considerada para estas inversiones ha sido:

	Años vida útil	Método de amortización
Edificios y Construcciones	50	Lineal
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10	Lineal
Utillaje	8	Lineal
Mobiliario	10	Lineal

Se produce una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria 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 pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inmovilizado Intangible:

Se encuentra valorado por su precio de adquisición y recoge las inversiones realizadas en programas y aplicaciones informáticas cuya amortización se calcula en función de una vida útil estimada de cuatro años mediante la aplicación del método lineal.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

d) Arrendamientos:

Se entiende por arrendamiento cualquier acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Arrendamientos operativos: Los ingresos y gastos correspondientes al arrendador y al arrendatario derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo, se contabilizan como ingreso o gasto del ejercicio en que se devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Compañía es arrendadora de varios inmuebles que figuran en inversiones inmobiliarias, y que se consideran operativos, por tratarse de bienes sobre los que la Compañía mantiene el control, no produciéndose por tanto la transferencia de los riesgos y

beneficios inherentes a la propiedad de dichos bienes.

e) Instrumentos Financieros:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Los activos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Préstamos y partidas a cobrar que incluyen tanto créditos por operaciones comerciales como por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual y cuyo importe se espera recibir a corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses devengados, en su caso, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

2. Activos disponibles para la venta, que se valoran inicialmente por su precio de adquisición a la suscripción o compra y al cierre del ejercicio por su valor razonable, reflejando en su caso las variaciones de valor directamente en el patrimonio neto.

3. Activos mantenidos para negociar, que se valoran inicialmente por su valor razonable equivalente a la contraprestación entregada. Los costes de transacción se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Posteriormente se valoran por su valor razonable, imputándose los cambios que se produzcan en el valor razonable a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Las inversiones financieras se clasifican en corto y largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

Un pasivo financiero supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Débitos y partidas a pagar que incluyen los débitos por operaciones comerciales y por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los pasivos financieros se valoran posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo interés efectivo.

f) Existencias:

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente.

Los solares se valoran a precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. En los solares que necesiten un período de tiempo superior a un año para la finalización de las obras necesarias para el inicio de la construcción (gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje ó derribo de construcciones necesarios para realizar nuevas obras), se incluirán en dicho precio de adquisición los gastos financieros que correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica ó genérica directamente atribuible a la adquisición, con el límite de su valor neto realizable.

Las promociones de edificaciones en curso y terminadas se valoran al coste de producción, que incluye el coste del solar, los materiales incorporados, los costes directos incurridos en el proceso de construcción, incluidos los gastos financieros de los préstamos que financian la promoción y la parte de costes indirectamente imputables, con el límite de su valor neto realizable.

Una vez acabado el inmueble se distribuye el coste entre las distintas unidades de venta del mismo en función de los metros cuadrados construidos de cada una, con la excepción de los aparcamientos, en cuyo caso si el coste asignado es mayor que su valor neto realizable, se reduce hasta dicho valor, redistribuyendo el resto del coste entre las viviendas y locales comerciales.

El valor neto realizable de la obra terminada, obra en curso y solares, es el importe que la Sociedad puede obtener por su enajenación en el mercado en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo así como, en el caso de los solares y de la obra en curso, los costes estimados para terminar el desarrollo de la promoción inmobiliaria correspondiente.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Al cierre del ejercicio las existencias son objeto de corrección valorativa siempre y cuando su valor neto de realización sea inferior al precio de adquisición o coste de producción determinándose el valor neto de realización en base a informes de tasación efectuados por expertos independientes.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

g) Impuesto sobre Beneficios:

La Compañía, en cumplimiento de la vigente legislación mercantil, concretamente la norma 13ª de valoración del P.G.C., no refleja el activo por impuesto diferido que correspondería por las bases imponibles negativas y pendientes de compensar con origen en ejercicios anteriores.

h) Ingresos y Gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder.

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.

i) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo se contabilizarán con carácter general por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Aspectos medioambientales:

Las inversiones, gastos y responsabilidades de naturaleza medioambiental se valoran de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 25 de marzo de 2.002 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. No obstante no se han producido inversiones ni costes de estas características en 2012.

k) 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 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.

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

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

A 31 de diciembre de 2012 había inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado por importe de 328 miles de euros (205 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

A 31 de diciembre de 2012 había bienes de inmovilizado material en uso, totalmente amortizados, por importe de 629 miles de euros (493 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

El activo inmobiliario recogido en este epígrafe se halla hipotecado en garantía de préstamos por importe de 4,3 millones de euros.

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

NIF: B20768503		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA GESTION S.L.U.				
a) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio actual.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9200	414.246,53	5.798.071,26	
(+) Entradas	9201			
(-) Salidas	9202		-111.622,52	
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9203	414.246,53	5.686.448,74	
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9204	349.098,08	1.101.619,94	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205	32.330,13	34.803,94	
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207		-20.092,20	
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9208	381.428,21	1.116.331,68	
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9209		364.106,02	
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9213		364.106,02	
b) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9200	389.635,71	5.786.476,84	
(+) Entradas	9201	24.610,82	11.594,42	
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9203	414.246,53	5.798.071,26	
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9204	298.585,11	946.564,91	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205	50.512,97	155.055,03	
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9208	349.098,08	1.101.619,94	
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210		364.106,02	
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9213		364.106,02	
c) Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.				
Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos		
Coste del bien en origen	92200			
Cuotas satisfechas:	92201			
- ejercicios anteriores	92202			
- ejercicio <u>2012</u> (1)	92203			
Importe cuotas pendientes ejercicio <u>2012</u> (1)	92204			
Valor de la opción de compra	92205			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.				
(2) Ejercicio anterior.				

Apartado 6: «Activos financieros»

Dentro de activos financieros no corrientes, bajo la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar", se recogen fianzas por importe de 52 miles de euros. Durante el ejercicio, se ha procedido a la venta de los activos que figuraban en el epígrafe de Activos Disponibles para la venta, y que se encontraban pignorados en garantía de un préstamo.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

CATEGORÍAS		CLASES								
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL		
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	
		1	19	2	29	3	39	4	49	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9300									
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9301									
Prestamos y partidas a cobrar	9302					52.858,52	3.631.052,55	52.858,52	3.631.052,55	631.052,55
Activos disponibles para la venta	9303		1.866.557,44							1.866.557,44
Derivados de cobertura	9304									
TOTAL	9305		1.866.557,44			52.858,52	3.631.052,55	52.858,52	3.631.052,55	497.609,99

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3).

CATEGORÍAS		CLASES								
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL		
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	
		1	19	2	29	3	39	4	49	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9310	2.400.000,00	2.400.000,00					2.400.000,00	2.400.000,00	400.000,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9311									
Prestamos y partidas a cobrar	9312					148.805.440,67	9.558.751,06	148.805.440,67	9.558.751,06	558.751,06
Activos disponibles para la venta	9313	1.350,09	1.601,10					1.350,09	1.601,10	
Derivados de cobertura	9314									
TOTAL	9315	2.401.350,09	2.401.601,10			148.805.440,67	9.558.751,06	1.206.790,76	1.206.790,76	960.352,16

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros.

CATEGORÍAS		TRASPASADO O RECLASIFICADO A								
		Ejercicio_2012_(1)			Ejercicio_2011_(2)					
		Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta			
		1	2	3	19	29	39			
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9320									
Activos financieros mantenidos para negociar	9321									
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	9322									
Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9323									
Activos financieros disponibles para la venta	9324									

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

		CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros (3)		TOTAL	
		Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio_2011_(1)	9330	7.994.912,67		52.288,16		8.047.200,83	
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331	438.496,26		133.829.092,62	9.519.373,96	134.267.588,88	9.519.373,96
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2011_(1)	9335	8.433.408,93		133.881.380,78	9.519.373,96	142.314.789,71	9.519.373,96
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				2.106.427,09		2.106.427,09
(-) Reversión del deterioro	9332			-435.317,15		-435.317,15	
(-) Salidas y reducciones	9333	-8.433.408,93				-8.433.408,93	
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334			-133.446.063,63	133.446.063,63	-133.446.063,63	133.446.063,63
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(2)	9335				145.071.864,68	0	145.071.864,68

e) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS VALORADOS A VALOR RAZONABLE			
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Activos mantenidos para negociar	Activos disponibles para la venta	TOTAL
		1	2	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio_2011_(1)	9340				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2011_(1)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2011_(1)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2011_(1)	9343				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2012_(2)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2012_(2)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2012_(2)	9343				

f) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

		Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2011_(1)	(+/-) Variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+) Variación contra patrimonio neto	(-) Salidas y reducciones	(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(2)
		59	1	2	3	4	5
Empresas del Grupo	9350	7.555.423,02					7.555.423,02
Empresas multigrupo	9351						
Empresas asociadas	9352		200.000,00				200.000,00
Total	9353	7.555.423,02	200.000,00				7.755.423,02

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».

Apartado 7: «Pasivos financieros»

Dentro de pasivo corriente, dentro de la rúbrica "débitos y partidas a pagar" se recogen las deudas con entidades de crédito por la financiación que tiene concedida la Compañía, así como deuda comercial, todo ello con vencimiento dentro de los 12 meses siguientes.

La deuda con entidades de crédito por importe de 52.818 miles de euros está garantizada mediante la constitución de hipotecas y/o prendas sobre los activos reflejados en los epígrafes de Inmovilizado Material y de Inversiones Financieras, y en algunos casos con activos (Existencias principalmente) de otras compañías del Grupo.

En relación con los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio, la Compañía mantenía a 31 de diciembre de 2012 préstamos impagados por importe de 36.889 miles de euros de principal y 965 miles de euros de intereses.

A cierre del ejercicio, la Sociedad había dispuesto de la totalidad del crédito concedido en las líneas de financiación.

Apartado 7: «Pasivos financieros»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

a) Pasivos financieros a largo plazo.

CATEGORÍAS			CLASES							
			Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
			Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)
			1	19	2	29	3	39	4	49
	Débitos y partidas a pagar	9400	10.638.477,66			1.437.596,00	3.195.476,11	1.437.596,00	3.195.476,11	833.953,77
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9401								
	Otros	9402								
	TOTAL	9403	10.638.477,66			1.437.596,00	3.195.476,11	1.437.596,00	3.195.476,11	833.953,77

b) Pasivos financieros a corto plazo.

CATEGORÍAS			CLASES							
			Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
			Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)
			1	19	2	29	3	39	4	49
	Débitos y partidas a pagar	9410	52.867.932,99	9.250.189,22		4.277.732,82	1.236.810,76	57.145.665,84	10.486.999,92	
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9411								
	Otros	9412				2.938.706,77	2.644.059,01	2.938.706,77	644.059,01	
	TOTAL	9413	52.867.932,99	9.250.189,22		7.216.439,59	3.880.869,76	60.084.372,58	131.058,93	

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2012 (1)

		VENCIMIENTO EN AÑOS						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7
Deudas con entidades de crédito	9420	52.818.003,38						52.818.003,38
Acreedores por arrendamiento financiero	9421	49.929,61						49.929,61
Otras Deudas	9422	3.945.086,76	1.437.596,00					5.382.682,76
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9423	332.646,06						332.646,06
Acreedores comerciales no corrientes	9424							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425	2.938.706,77						2.938.706,77
Proveedores	9426	278.946,15						278.946,15
Otros Acreedores	9427	2.659.760,62						2.659.760,62
Deuda con características especiales	9428							
TOTAL	9429	60.084.372,58	1.437.596,00					61.521.968,58

d) Líneas de descuento y pólizas de crédito al cierre del ejercicio 2012 (1).

Entidades de crédito		Limite concedido	Dispuesto	Disponible
		1	2	3
Total líneas de descuento	9430			
Total pólizas de crédito	9431			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

Apartado 8: «Fondos propios»

Al 31 de diciembre de 2012, así como al 31 de diciembre de 2011, el capital social está representado por 19.106.680 participaciones sociales de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 14 de marzo de 2008 el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. aprobó la ampliación de su capital que refrenda el acuerdo al respecto de 24 de diciembre de 2007 (CNMV, hecho relevante nº 90.764). Con fecha 28 de abril de 2008 dicho Consejo de Administración reformuló la propuesta de ampliación en los siguientes términos: "Aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 173.271.420 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad Nyesa Gestión, S.L., del 30% de las participaciones de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y del 1% de las de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L."

La Junta General celebrada el 30 de mayo de 2008 aprobó dicha ampliación de capital, y la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de agosto de 2008, procediéndose a su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona el de 2 de septiembre de 2008.

Tras esta operación, el socio único de la Sociedad es Nyesa Valores Corporación S.A.

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

La Sociedad no tiene participaciones propias.

Apartado 9: «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 de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2011. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas.

El administrador único estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto, por lo que no se espera pasivos por este concepto.

En el ejercicio 2004 la Sociedad intervino como sociedad absorbente en una operación de fusión de sociedades. Dicha operación se acogió al Régimen Fiscal Especial contenido en el Capítulo X, Título VIII de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto de Sociedades al tener su encuadre en el artículo 90 de la mencionada Norma.

En cumplimiento de las obligaciones contables y de información en la Memoria requeridas en la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio del Impuesto de Sociedades se informa que:

a) Ejercicio en que las entidades transmitentes adquirieron los bienes transmitidos susceptibles de amortización. Los activos fijos materiales e inmateriales recibidos en el proceso de fusión fueron adquiridos por las sociedades absorbidas entre los ejercicios 1990 y 2004, siendo especialmente representativas las inversiones registradas en el ejercicio 2002.

b) Último balance cerrado por las entidades transmitentes. En el Anexo I de la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado al 20 de julio de 2005 se incorporó esta información.

c) Relación de bienes incorporados a la contabilidad por importes diferentes a los que figuraban en la de los transmitentes con anterioridad a la realización de la operación. En el Anexo II de la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 20 de julio de 2005 se incorporó esta información.

d) Beneficios fiscales disfrutados por las sociedades transmitentes respecto de los que la sociedad adquirente debe asumir determinados requisitos. Nyesa Gestión, S.L. se subrogó en las deudas y obligaciones tributarias de las sociedades absorbidas en los términos establecidos en el art. 97 de la Norma Foral 3/1996 antes citada por lo que en el cálculo del impuesto de sociedades correspondiente al ejercicio en que se produjo la fusión se realizaron los ajustes fiscales necesarios para cumplir con las obligaciones mencionadas.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

La conciliación entre el resultado contable y fiscal sería el siguiente

	2012	2011
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(1.173.955,67)	(242.797.341,59)
Diferencias Permanentes Positivas	3.563.211,97	91.925.385,13
Diferencias Permanentes Negativas	(7.844.440,61)	---
Diferencias Temporarias Positivas	5.314.340,26	---
Diferencias Temporarias Negativas	---	---
BASE IMPONIBLE	(140.844,05)	(150.871.956,46)

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los dieciocho ejercicios inmediatos siguientes. No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, la Sociedad ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que serían:

Año de origen Año límite para compensar Euros

2.008	2.026	18.785.481,22
2.009	2.027	979.976,94
2.010	2.028	475.636,71
2.011	2.029	150.871.956,46

171.113.051,33

Por otro lado, existen deducciones por doble imposición pendientes de aplicar desde el ejercicio 2007 de 3.300.838,12 euros.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 10: «Ingresos y gastos» - Apartado 11 «Subvenciones, donaciones y legados»

MA10/11

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

Apartado 10: «Ingresos y gastos».

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
1. Consumo de mercaderías	95000		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001		
- nacionales	95002		
- adquisiciones intracomunitarias	95003		
- importaciones	95004		
b) Variación de existencias	95005		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007		
- nacionales	95008		
- adquisiciones intracomunitarias	95009		
- importaciones	95010		
b) Variación de existencias	95011		
3. Cargas sociales	95012	-27.726,18	-29.989,39
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95013	-27.726,18	-29.989,39
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	95014		
c) Otras cargas sociales	95015		
4. Otros gastos de explotación	95016	-533.363,68	-840.125,24
a) Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	95017		-271.600,00
b) Resto de gastos de explotación	95018	-533.363,68	-568.525,24
5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019		
6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "Otros resultados"	95020	5.235.675,56	-92.303.338,78

Apartado 11: «Subvenciones, donaciones y legados».

a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios.

		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
- Que aparecen en el balance	96000		
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (3)	96001		
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	96002		

b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio neto del balance, otorgados por terceros distintos a los socios: análisis del movimiento.

		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
Saldo al inicio del ejercicio	96010		
(+) Importes recibidos	96011		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones	96012		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	96013		
(-) Importes devueltos	96014		
(+/-) Otros movimientos	96015		
Saldo al cierre del ejercicio	96016		

- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.
(3) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

Todas las operaciones realizadas con partes vinculadas han sido calculadas con precios de mercado.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706		28.000,00					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714	5.241,53	2.068.573,20					177.667,40
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716							885.577,45
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717	5.241,53	2.101.185,56					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706		13.331,69					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707		13.331,69					
Recepción de servicios	9708	10.000,00	130.000,00					
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714	4.840,84	4.522.750,34					180.135,00
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	4.361,58	42.690,57					872.030,39
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730							
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731							
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732							
B) ACTIVO CORRIENTE	9733	456.085,77	44.856.677,63	3.596.636,03				189.012,56
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734	20.000,00	273.046,32					
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737	20.000,00	273.046,32					
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738	-20.000,00	-251.600,00					
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742	436.085,77	44.583.631,31	3.596.636,03				189.012,56
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743	-436.085,77	44.577.291,99	-58.486,92				
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	4.361,58	685.899,78					3.626.584,36
1. Deudas a corto plazo	9751	4.361,58	656.101,10					3.626.584,36
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	4.361,58	656.101,10					3.626.584,36
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755		29.798,68					
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757		29.798,68					
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20768503

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA GESTION S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730							11.345,16
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731	794.799,71	33.086.581,07					11.345,16
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732	-794.799,71	33.086.581,07					
B) ACTIVO CORRIENTE	9733	51.428,04	9.798.923,02					1.416,00
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734	20.000,00	271.600,00					1.416,00
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737	20.000,00	271.600,00					1.416,00
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738							
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742	31.428,04	9.527.323,02					
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743	-31.428,04	-9.487.945,92					
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							1.752.211,35
1. Deudas a largo plazo	9745							1.752.211,35
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							1.752.211,35
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	4.361,58	356.790,25					946.667,80
1. Deudas a corto plazo	9751	4.361,58	326.991,57					938.728,56
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	4.361,58	326.991,57					938.728,56
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755		29.798,68					7.939,24
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757		29.798,68					7.939,24
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Los miembros del órgano de administración no han recibido percepción alguna durante el ejercicio 2012 ni durante el ejercicio 2011, ni existen créditos, anticipos o compromisos en materia de pensiones.

La Compañía no dispone de personal de alta dirección en el ejercicio 2012.

El Administrador manifiesta que aunque posee participaciones en el capital en otras empresas, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de Nyesa Gestión, S.L.U., a su vez ha comunicado que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto que establece el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2012 no se han devengado retribuciones de los auditores, ni tampoco durante el ejercicio 2011.

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA GESTION S.L.U.		

Apartado 12: « Operaciones con partes vinculadas »

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97700		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97701		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección	97702		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección	97703		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97704		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97705		
b) Primas pagadas a miembros actuales de alta dirección	97706		
4. Indemnizaciones por cese	97707		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97708		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709		
a) Importes devueltos	97710		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711		
f) Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97720		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97721		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración	97722		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración	97723		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97724		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración	97725		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración	97726		
4. Indemnizaciones por cese	97727		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97728		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729		
a) Importes devueltos	97730		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731		

Apartado 13: « Otra información »

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
Altos directivos	98000		
Resto de personal directivo	98001	1,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	98002		
Empleados de tipo administrativo	98003	2,00	2,00
Comerciales, vendedores y similares	98004		
Resto de personal cualificado	98005		
Trabajadores no cualificados	98006		
TOTAL EMPLEO MEDIO	98007	3,00	3,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

El Administrador Único de la Sociedad manifiesta que en la contabilidad de la sociedad no existe ninguna partida relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni existe ninguna otra información a suministrar en la memoria.

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO	Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
A) ACTIVOS DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL		
1. Valor contable (3)	99000	
2. Amortización acumulada (3)	99001	
3. Correcciones valorativas por deterioro (3)		
3.1. Reconocidas en el ejercicio	99002	
3.2. Acumuladas	99003	
B) GASTOS INCURRIDOS PARA LA MEJORA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE . . .	99004	
C) RIESGOS CUBIERTOS POR LAS PROVISIONES PARA ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES		
1. Provisión para actuaciones medioambientales, incluidas en provisiones		
Saldo al inicio del ejercicio	99005	
(+) Dotaciones	99006	
(-) Aplicaciones	99007	
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:	99008	
(+/-) Combinaciones de negocios	99009	
(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)	99010	
(-) Excesos	99011	
Saldo al cierre del ejercicio	99012	
2. Derechos de reembolso reconocidos en el activo	99013	
D) INVERSIONES DEL EJERCICIO POR RAZONES MEDIOAMBIENTALES	99014	
E) COMPENSACIONES A RECIBIR DE TERCEROS	99015	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) Sólo cumplimentar en caso de que pueda determinarse de forma individualizada.

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

1. Movimiento durante el ejercicio

DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO		Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94600	
(+) Entradas o adquisiciones	94601	
(-) Enajenaciones y otras bajas	94602	
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94603	
C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94604	
(+) Dotaciones	94605	
(-) Aplicación y bajas	94606	
D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94607	

2. Otra información

CONCEPTO		Importe
E) GASTOS DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1) POR EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94608	
(+) Por derechos de emisión transferidos a la cuenta de haberes de la empresas en el Registro Nacional de Derechos de Emisión, imputados a las emisiones en el año	94610	
(+) Por restantes derechos de emisión, adquiridos o generados, que figuran en el balance, imputados a las emisiones en el año	94611	
(+) Cuantía que procede por déficits de derechos de emisión (2)	94612	
F) SUBVENCIONES RECIBIDAS EN EL EJERCICIO <u>2012</u> (1) POR DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94613	
Importe de las subvenciones imputadas a resultados como ingresos del ejercicio <u>2012</u> (1)	94614	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Son los derechos pendientes de adquisición o generación al cierre del ejercicio, por emisiones del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 15: «Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores (1)»

MA15

NIF:	B20768503	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA GESTION S.L.U.	

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Balance

	Ejercicio <u>2012</u> (2)		Ejercicio <u>2011</u> (3)		
	Importe	% (4)	Importe	% (4)	
	1	2	19	29	
PAGOS DEL EJERCICIO					
1. Dentro del plazo máximo legal (5)	94700	76.926,19	100,00	387.373,46	75,67
2. Resto excedido	94701			124.552,25	24,33
TOTAL (1+2)	94702	76.926,19	100,00	511.925,71	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (6)	94704	619.902,96		648.699,19	

(1) Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.
(2) Ejercicio al que van referidas la cuentas anuales.
(3) Ejercicio Anterior
(4) Porcentaje sobre el total.
(5) El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
(6) En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, las entidades deberán suministrar exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Adicionalmente, en las cuentas anuales de este primer ejercicio no se presentará 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.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**CUENTAS ANUALES 2011 DE
NYESA GESTIÓN, S.L.U.**

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

ACTIVO	Notas de la Memoria	2011	2010
A) ACTIVO NO CORRIENTE		9.895.103,74	155.318.474,87
I. Inmovilizado intangible	NOTA 5	65.148,45	91.050,60
II. Inmovilizado material	NOTA 5	4.332.345,30	4.839.911,93
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	NOTA 7;12	3.576.501,85	145.943.964,77
V. Inversiones financieras a largo plazo	NOTA 7	1.921.108,14	2.360.491,06
VI. Activos por impuesto diferido		0,00	2.083.056,51
B) ACTIVO CORRIENTE		3.393.777,19	11.092.390,87
II. Existencias	NOTA 3;9	199.510,31	381.661,73
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	NOTA 7	15.102,07	156.283,43
3. Otros deudores		891.963,35	1.118.219,64
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	NOTA 7;12	1.949.777,10	8.745.186,34
V. Inversiones financieras a corto plazo	NOTA 7	1.601,10	61.601,10
VI. Periodificaciones a corto plazo		309.920,67	309.073,89
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	NOTA 7	25.902,59	320.364,74
TOTAL		13.288.880,93	166.410.865,74

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2011	2010
A) PATRIMONIO NETO		(137.564.835,07)	105.539.453,89
A-1) Fondos propios			
I. Capital			
1. Capital escriturado	NOTA 8	19.106.680,00	19.106.680,00
II. Prima de Emisión	NOTA 8	97.711.279,95	97.711.279,95
III. Reservas	NOTA 8	3.886.206,51	3.886.206,51
V. Resultados de ejercicios anteriores	NOTA 8	(15.810.127,61)	(15.168.800,54)
VII. Resultado del ejercicio	NOTA 3;8	(242.797.341,59)	(641.327,07)
A-2) Ajustes por cambios de valor		338.467,67	645.415,04
B) PASIVO NO CORRIENTE		13.977.944,52	26.812.057,26
II. Deudas a largo plazo			
1. Deudas con entidades de crédito	NOTA 7	10.638.477,66	16.048.537,46
2. Acreedores por arrendamiento financiero	NOTA 7	0,00	35.233,34
3. Otras deudas a largo plazo	NOTA 7	3.179.757,77	5.811.805,18
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	NOTA 7;12	10.049,58	3.643.284,98
IV. Pasivos por impuesto diferido		149.659,51	281.208,40
V. Otros pasivos con Administraciones Públicas		0,00	991.987,90
C) PASIVO CORRIENTE		136.875.771,48	34.059.354,59
II. Provisiones a corto plazo	NOTA 7	92.360.160,29	0,00
III. Deudas corrientes			
1. Deudas con entidades de crédito	NOTA 7	39.208.978,97	32.281.185,05
2. Acreedores por arrendamiento financiero	NOTA 7	41.210,25	35.900,65
3. Otras deudas a largo plazo	NOTA 7	946.667,80	411.706,53
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	NOTA 7;12	331.353,15	314.620,78
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
1. Proveedores	NOTA 7	308.176,71	276.386,66
2. Otros acreedores		3.679.224,31	739.554,92
TOTAL		13.288.880,93	166.410.865,74

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.U.
(Representado por D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	Notas de la Memoria	2011	2010
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		0,00	119.306,57
4. Aprovisionamientos		0,00	(97.562,17)
5. Otros ingresos de explotación		152.493,49	149.319,80
6. Gastos de personal		(224.456,22)	(463.429,69)
7. Otros gastos de explotación		(840.125,24)	(1.758.572,41)
8. Amortización del inmovilizado	NOTA 5	(205.568,00)	(214.431,13)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	NOTA 5	(364.106,02)	(19.405,19)
12. Otros resultados		(92.303.338,78)	(126.958,21)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(93.785.100,77)	(2.411.732,43)
13. Ingresos financieros		4.776.935,06	3.818.745,13
14. Gastos financieros		(3.053.470,43)	(1.605.235,61)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(150.735.705,45)	(443.104,16)
B) RESULTADO FINANCIERO		(149.012.240,82)	1.770.405,36
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(242.797.341,59)	(641.327,07)
17. Impuestos sobre beneficios	NOTA 10	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		(242.797.341,59)	(641.327,07)

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.U.
(Representado por D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

	Notas en la memoria	2011	2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(242.797.341,59)	(641.327,07)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta.		(438.496,24)	(161.576,33)
2. Otros ingresos/ gastos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Efecto impositivo.		131.548,87	45.251,53
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V)		(306.947,37)	(116.324,80)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.			
1. Activos financieros disponibles para la venta.			
2. Otros ingresos/ gastos.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VI, VII, VIII, IX)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(243.104.288,96)	(757.651,87)

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.U.
(Representado por D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	TOTAL
	ESCRITURADO						
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2.009	19.106.680,00	97.711.279,95	3.886.206,51	(13.371.792,04)	(1.797.008,50)	761.739,84	106.297.105,76
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2.009							0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2.009							0,00
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2.010	19.106.680,00	97.711.279,95	3.886.206,51	(13.371.792,04)	(1.797.008,50)	761.739,84	106.297.105,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos.					(641.327,07)	(116.324,80)	(757.651,87)
II. Operaciones con socios y propietarios.							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto (reparto rdo a reservas)				(1.797.008,50)	1.797.008,50		0,00
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2.010	19.106.680,00	97.711.279,95	3.886.206,51	(15.168.800,54)	(641.327,07)	645.415,04	105.539.453,89
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2.010							0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2.010							0,00
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2.011	19.106.680,00	97.711.279,95	3.886.206,51	(15.168.800,54)	(641.327,07)	645.415,04	105.539.453,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos.					(242.797.341,59)	(306.947,37)	(243.104.288,96)
II. Operaciones con socios y propietarios.							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto (reparto rdo a reservas)				(641.327,07)	641.327,07		0,00
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2.011	19.106.680,00	97.711.279,95	3.886.206,51	(15.810.127,61)	(242.797.341,59)	338.467,67	(137.564.835,07)

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.U.
(Representado por D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO)

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

1. Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA GESTIÓN, S.L. (UNIPERSONAL) se constituyó el 19 de febrero de 2002 con la denominación original de Argun Servicios de Gestión, S.L. que fue modificada el 13 de septiembre de 2004 por la actual.

El domicilio social está situado en la calle Rodríguez Arias, 50 bajo, de Bilbao.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo BI-579 de la sección General de Sociedades, folio 47, hoja nºBI-7833-B, inscripción 1ª.

Se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (R. D. Legislativo nº 1 de 2 de julio de 2010) y por sus propios estatutos.

Su actividad consiste en la participación en otras sociedades, la gestión y administración de dichas participaciones, el asesoramiento de empresas, la promoción inmobiliaria y la compraventa y arrendamiento no financiero de bienes inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

A 31 de diciembre de 2011, NYESA GESTIÓN, S.L.U. no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por pertenecer a un Grupo de sociedades, en el que la empresa matriz, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., domiciliada en Camino de los Molinos, 42, en Zaragoza, formula cuentas anuales consolidadas del grupo que deposita en el Registro Mercantil de Zaragoza.

2. Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

A esos efectos, en colaboración con expertos externos independientes, se elaboró un plan de negocio para el periodo 2010 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo y en el que se preveía la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. Con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones en caso de producirse un escenario pesimista por circunstancias adversas no controlables por la Sociedad, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros, los accionistas de referencia garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011, la cobertura en su caso de dicho déficit. A pesar de que dicha cantidad fue solicitada al accionista de referencia en Consejo de 27 de junio de 2011, a la fecha no ha sido atendida en importe suficiente.

b) Línea de Crédito-Capital

Como consecuencia del mantenimiento de esa coyuntura económica adversa, durante el ejercicio 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, GEM ha suscrito 8 ampliaciones de capital en Nyesa Valores Corporación, S.A. , cuatro de ellas durante el ejercicio 2011. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., en un primer momento, así como, posteriormente, la actual suspensión de la cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

c) Presentación del Concurso

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

Las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo al que pertenece fueron formuladas por sus respectivos órganos de administración en su reunión de 31 de agosto de 2012. Debido a los ajustes y reclasificaciones propuestos tras su revisión por parte del auditor tanto de las cuentas individuales como consolidadas, así como del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores cuya presentación fue publicada en el BOE del 2 de octubre de 2012, los órganos de administración de la práctica totalidad de las sociedades pertenecientes al Grupo así como las cuentas anuales consolidadas del mismo han procedido a reformular las cuentas en fecha 17 de octubre de 2012.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACION.

1.-Marco normativo e imagen fiel:

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Han sido aplicados los principios contables obligatorios contenidos en el Plan General de Contabilidad, así como normas generalmente admitidas por el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

Dichas cuentas anuales, que han sido reformuladas por el Administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación.

2.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados: la situación de crisis iniciada en 2008, se ha agravado en los ejercicios 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas. La crisis del mercado financiero afectó de manera considerable tanto al Grupo Nyesa Valores Corporación como a la Sociedad, dado el endurecimiento del acceso a la financiación y su implicación directa en el consumo en general y, en particular, al sector inmobiliario, principalmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas. A esto, debemos añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.
2. Situación concursal: las implicaciones que puedan derivarse del proceso concursal en el que actualmente se encuentra la Sociedad y su Grupo (ver nota 1.2.c).
3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios: Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles de la Sociedad han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo, que conforma una parte muy significativa de los activos inmobiliarios de las sociedades, la existencia de escasas transacciones comparables, y la situación financiera de la Sociedad y el Grupo al que pertenece, mencionada en el párrafo siguiente, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en el Balance de Situación adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible

a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Aprobación de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

3.- Situación patrimonial

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

4.- Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión ,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.

NOTA 3 DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

El resultado del ejercicio 2011 después de impuestos han sido unas pérdidas de 189.596.765,41 euros. El Administrador Único propondrá la siguiente distribución a la consideración de la Junta General de Socios:

<u>Base de reparto</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	(242.797.341,59)	(641.327,07)
Total.....	(242.797.341,59)	(641.327,07)

<u>Aplicación</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
A resultados negativos de ejer anteriores.....	(242.797.341,59)	(641.327,07)
Total.....	(242.797.341,59)	(641.327,07)

El resultado del ejercicio 2010 ascendió a unas pérdidas de 641.327,07 euros y su distribución, acordada en la Junta General de Socios de 30 de junio de 2011, es la indicada en el cuadro anterior.

NOTA 4 NORMAS DE VALORACION.

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales se adaptan a los legales vigentes, destacando como más importantes los principios de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa. Como principios y prácticas contables específicos, resaltamos:

a) Inmovilizado Material:

Se encuentra valorado al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que puede afectarles.

Los porcentajes de amortización aplicados por la Compañía en función de la vida útil de sus bienes son los siguientes:

	<u>Porcentaje de amortización</u>	<u>Método de amortización</u>
Edificios y Construcciones	2%	Lineal
Instalaciones técnicas y mobiliario	10%	Lineal
Ustillaje	12%	Lineal
Equipos informáticos	25%	Lineal
Otro inmovilizado	10%	Lineal

Se produce 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 pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones Inmobiliarias:

Se han clasificado como inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellas instalaciones técnicas y otro inmovilizado relacionado de forma directa con estos inmuebles.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. La vida útil considerada para estas inversiones ha sido:

	Años vida útil	Método de amortización
Edificios y Construcciones	50	Lineal
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10	Lineal
Ustillaje	8	Lineal
Mobiliario	10	Lineal

Se produce una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria 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 pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor neto contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inmovilizado Intangible:

Se encuentra valorado por su precio de adquisición y recoge las inversiones realizadas en programas y aplicaciones informáticas cuya amortización se calcula en función de una vida útil estimada de cuatro años mediante la aplicación del método lineal.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

d) Arrendamientos:

Se entiende por arrendamiento cualquier acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Arrendamientos operativos: Los ingresos y gastos correspondientes al arrendador y al arrendatario derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo, se contabilizan como ingreso o gasto del ejercicio en que se devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Compañía es arrendadora de varios inmuebles que figuran en inversiones inmobiliarias, y que se consideran operativos, por tratarse de bienes sobre los que la Compañía mantiene el control, no produciéndose por tanto la transferencia de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de dichos bienes.

e) Instrumentos Financieros:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Los activos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Préstamos y partidas a cobrar que incluyen tanto créditos por operaciones comerciales como por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual y cuyo importe se espera recibir a corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses devengados, en su caso, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.
2. Activos disponibles para la venta, que se valoran inicialmente por su precio de adquisición a la suscripción o compra y al cierre del ejercicio por su valor razonable, reflejando en su caso las variaciones de valor directamente en el patrimonio neto.
3. Activos mantenidos para negociar, que se valoran inicialmente por su valor razonable equivalente a la contraprestación entregada. Los costes de transacción se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Posteriormente se valoran por su valor razonable, imputándose los cambios que se produzcan en el valor razonable a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Las inversiones financieras se clasifican en corto y largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

Un pasivo financiero supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Débitos y partidas a pagar que incluyen los débitos por operaciones comerciales y por operaciones no comerciales y se valoran por su valor razonable, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los pasivos financieros se valoran posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo interés efectivo.

f) Existencias:

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente.

Los solares se valoran a precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. En los solares que necesiten un período de tiempo superior a un año para la finalización de las obras necesarias para el inicio de la construcción (gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje ó derribo de construcciones necesarios para realizar nuevas obras), se incluirán en dicho precio de adquisición los gastos financieros que correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica ó genérica directamente atribuible a la adquisición, con el límite de su valor neto realizable.

Las promociones de edificaciones en curso y terminadas se valoran al coste de producción, que incluye el coste del solar, los materiales incorporados, los costes directos incurridos en el proceso de construcción, incluidos los gastos financieros de los préstamos que financian la promoción y la parte de costes indirectamente imputables, con el límite de su valor neto realizable.

Una vez acabado el inmueble se distribuye el coste entre las distintas unidades de venta del mismo en función de los metros cuadrados construidos de cada una, con la excepción de los aparcamientos, en cuyo caso si el coste asignado es mayor que su valor neto realizable, se reduce hasta dicho valor, redistribuyendo el resto del coste entre las viviendas y locales comerciales.

El valor neto realizable de la obra terminada, obra en curso y solares, es el importe que la Sociedad puede obtener por su enajenación en el mercado en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo así como, en el caso de los solares y de la obra en curso, los costes estimados para terminar el desarrollo de la promoción inmobiliaria correspondiente.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Al cierre del ejercicio las existencias son objeto de corrección valorativa siempre y cuando su valor neto de realización sea inferior al precio de adquisición o coste de producción determinándose el valor neto de realización en base a informes de tasación efectuados por expertos independientes.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

g) Impuesto sobre Beneficios:

La Compañía, en cumplimiento de la vigente legislación mercantil, concretamente la norma 13ª de valoración del P.G.C., no refleja el activo por impuesto diferido que correspondería por las bases imponibles negativas y pendientes de compensar con origen en ejercicios anteriores y en este mismo ejercicio, al considerar que no está suficientemente asegurada la obtención de beneficios futuros en cuantía suficiente para absorber dicho activo.

h) Ingresos y Gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder.

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.

i) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo se contabilizarán con carácter general por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Aspectos medioambientales:

Las inversiones, gastos y responsabilidades de naturaleza medioambiental se valoran de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 25 de marzo de 2.002 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. No obstante no se han producido inversiones ni costes de estas características en 2011.

k) 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 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.

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

NOTA 5 INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Los movimientos del ejercicio 2011 han sido los siguientes:

	SALDOS 31/12/2010	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2011
Inmovilizado intangible	389.635,71	24.610,82	0,00	0,00	414.246,53
Amort. Acum inmovilizado intangible	(298.585,11)	(50.512,97)	0,00	0,00	(349.098,08)
Total inmovilizado intangible	91.050,60	(25.902,15)	0,00	0,00	65.148,45
Inmovilizado material	5.786.476,84	11.594,42	0,00	0,00	5.798.071,26
Amort. Acum inmovilizado material	(946.564,91)	(155.055,03)	0,00	0,00	(1.101.619,94)
Correcciones valorativas	0,00	(364.106,02)	0,00	0,00	(364.106,02)
Total inmovilizado material	4.839.911,93	(507.566,63)	0,00	0,00	4.332.345,30
Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amort. Acum inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

a) Dentro de la rúbrica de “inmovilizado intangible”, las adiciones más significativas se corresponden con la amortización dotada en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2011 había inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado por importe de 205 miles de euros (194 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

b) La Compañía incluye dentro de “inmovilizado material” el coste de adquisición e inversiones acometidas especialmente en un activo en curso valorado por 4,2 millones de euros, siendo el resto principalmente, inversiones realizadas en las diferentes oficinas desde las que opera el Grupo.

Los movimientos más significativos, a la dotación a la amortización del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2011 había bienes de inmovilizado material en uso, totalmente amortizados, por importe de 493 miles de euros (282 miles de

euros a 31 de diciembre de 2010).

El activo inmobiliario recogido en este epígrafe se halla hipotecado en garantía de préstamos por importe de 4,3 millones de euros, tal y como indicamos en la nota 9 de esta memoria.

Los movimientos del ejercicio 2010 fueron los siguientes:

	SALDOS 31/12/2009	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2010
Inmovilizado intangible	359.204,51	30.431,20	0,00	0,00	389.635,71
Amort. Acum inmovilizado intangible	(254.183,46)	(44.401,65)	0,00	0,00	(298.585,11)
Total inmovilizado intangible	105.021,05	(13.970,45)	0,00	0,00	91.050,60
Inmovilizado material	5.813.102,26	320.124,75	(346.750,17)	0,00	5.786.476,84
Amort. Acum inmovilizado material	(862.661,41)	(170.029,48)	86.125,98	0,00	(946.564,91)
Correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total inmovilizado material	4.950.440,85	150.095,27	(260.624,19)	0,00	4.839.911,93
Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amort. Acum inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NOTA 6 ARRENDAMIENTOS.

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero:

	Coste del bien en origen	Valor de la opción de compra	Duración contrato (meses)	Tiempo transcurrido (meses)	Cuotas satisfechas		Cuotas pendientes
					En ejercicios anteriores	en el ejercicio	
Vehículo	77.437,51	1.398,66	60	60	74.947,74	0	0
Vehículo	92.120,00	1.417,00	72	72	83.280,08	6.996,73	0
Vehículo	125.509,73	2.408,66	60	43	45.764,54	4.554,29	41.210,25
	295.067,24	5.224,32			203.992,36	11.551,02	41.210,25

La Sociedad en el ejercicio 2010 tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero:

	Coste del bien en origen	Valor de la opción de compra	Duración contrato (meses)	Tiempo transcurrido (meses)	Cuotas satisfechas		Cuotas pendientes
					En ejercicios anteriores	en el ejercicio	
Vehículo	77.437,51	1.398,66	60	60	74.947,74	12.930,82	0
Vehículo	92.120,00	1.417,00	72	69	83.280,08	17.341,56	6.996,73
Vehículo	125.509,73	2.408,66	60	31	45.764,54	28.903,92	64.137,26
	295.067,24	5.224,32			203.992,36	59.176,30	71.133,99

El valor del reconocimiento inicial corresponde al menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre el que se incluye el pago de la opción de compra cuando no existen dudas razonables sobre su ejercicio. El detalle de los vencimientos es a menos de dos años.

En los que respecta a los arrendamientos operativos, el cargo a los resultados del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 116 miles de euros (241 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

a) Información relacionada con el balance.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

a.1.1) Activos financieros no corrientes:

<u>Categorías</u>	<u>Clases</u>		<u>Activos financieros no corrientes</u>			
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos Derivados Otros		Total	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	3.576.501,85	138.443.979,11	3.576.501,85	138.443.979,11
Activos disponibles para la venta	1.866.557,44	2.305.053,70	0,00	0,00	1.866.557,44	2.305.053,70
TOTAL	1.866.557,44	2.305.053,70	3.576.501,85	138.443.979,11	5.443.059,29	140.749.032,81

Dentro de activos financieros no corrientes, bajo la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar”, se recogen fianzas por importe de 55 miles de euros. Con posterioridad a cierre del ejercicio, se ha procedido a la venta de los activos que figuraban en el epígrafe de Activos Disponibles para la venta, y que se encontraban pignorados en garantía de un préstamo.

a.1.2) Activos financieros corrientes:

<u>Categorías</u>	<u>Clases</u>		<u>Activos financieros corrientes</u>			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros		Total	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos a V.R. con cambios en pyg	0,00	0,00	25.902,59	320.364,74	25.902,59	320.364,74
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	68.302,16	5.301.267,76	68.302,16	5.301.267,76
Activos disponibles para la venta	1.601,10	1.601,10	0,00	0,00	1.601,10	1.601,10
TOTAL	1.601,10	1.601,10	94.204,75	5.621.632,50	95.805,85	5.623.233,60

En activos financieros corrientes, bajo la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar” figuran fundamentalmente créditos comerciales, mientras que dentro de la categoría de “Activos disponibles para la venta” figuran participaciones en sociedades cooperativas de crédito.

Dentro de la rúbrica de “Tesorería” se incluye únicamente el saldo de tesorería a 31 de diciembre de 2011.

a.2) Pasivos financieros:

a.2.1) Pasivos financieros no corrientes:

Categorías	Clases	Pasivos financieros no corrientes					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		TOTAL	
		2011	2010	2011	2010	2011	2010
Débitos y partidas a pagar		10.638.477,66	16.083.770,80	3.195.476,11	9.455.090,16	13.833.953,77	25.538.860,96
TOTAL		10.638.477,66	16.083.770,80	3.195.476,11	9.455.090,16	13.833.953,77	25.538.860,96

Dentro de pasivos no corrientes, en la rúbrica de “débitos y partidas a pagar” se refleja la deuda que la Compañía tiene con distintas entidades de crédito por importe de 10.638 miles de euros, con empresas del grupo por 10 miles de euros, con partes vinculadas por 1.742 miles de euros y el pasivo por unas permutas de unos suelos por 1.438 miles de euros.

a.2.2) Pasivos financieros corrientes:

Categorías	Clases	Pasivos financieros corrientes					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		TOTAL	
		2011	2010	2011	2010	2011	2010
Débitos y partidas a pagar:		39.250.189,22	33.317.085,70	3.990.011,93	1.539.630,47	43.240.201,15	34.856.716,17
TOTAL		39.250.189,22	33.317.085,70	3.990.011,93	1.539.630,47	43.240.201,15	34.856.716,17

Dentro de pasivo corriente, dentro de la rúbrica “débitos y partidas a pagar” se recogen las deudas con entidades de crédito por la financiación que tiene concedida la Compañía, así como deuda comercial, todo ello con vencimiento dentro de los 12 meses siguientes.

La deuda con entidades de crédito por importe de 48.871 miles de euros está garantizada mediante la constitución de hipotecas y/o prendas sobre los activos reflejados en los epígrafes de Inmovilizado Material (nota 5 de la Memoria) y de Inversiones Financieras, y en algunos casos con activos (Existencias principalmente) de otras compañías del Grupo.

a.3) La clasificación, en función del vencimiento, de los distintos activos y pasivos financieros, detallando los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su vencimiento es la siguiente:

ACTIVOS	2012	2013	2014	2015	2016	Resto	Total I/p
Inversiones financieras:	5.399.159,32	0,00	0,00	0,00	0,00	45.501,07	45.501,07
Instrumentos de patrimonio	1.866.557,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.601,10	1.601,10
Otros activos financieros	3.532.601,88	0,00	0,00	0,00	0,00	43.899,97	43.899,97
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	68.302,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes por ventas y prest. de servicios	68.302,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	5.467.461,48	0,00	0,00	0,00	0,00	45.501,07	45.501,07

PASIVOS	2012	2013	2014	2015	2016	Resto	Total I/p
Deudas:	28.767.046,74	10.205.083,87	14.096.294,04	0,00	0,00	0,00	24.301.377,91
Deudas con entidades de crédito	25.587.288,97	10.205.083,87	14.096.294,04	0,00	0,00	0,00	24.301.377,91
Otros pasivos financieros	3.179.757,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con emp. grupo y asoc.	331.353,15	10.049,58	0,00	0,00	0,00	0,00	10.049,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	2.711.990,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	278.378,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prov., emp. grupo y asoc.	29.798,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	2.335.882,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personal	67.931,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	31.810.390,87	10.215.133,45	14.096.294,04	0,00	0,00	0,00	24.311.427,49

En relación con los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio, la Compañía mantenía a 31 de diciembre de 2011 préstamos impagados por importe de 17.411 miles de euros de principal y 493 miles de euros de intereses. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ha incumplido las obligaciones relativas al pago de cuotas de intereses por importe de 845 miles de euros de préstamos con un valor en libros de 30.645 miles de euros.

b) Otro tipo de información sobre instrumentos financieros:

A cierre del ejercicio, la Sociedad había dispuesto de la totalidad del crédito concedido en las líneas de financiación.

c) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas:

La composición y movimiento de las participaciones mantenidas en Empresas del Grupo y Asociadas corresponden, en euros, a:

	Participación			
	Directa	01/01/2010	31/12/2010	31/12/2011
Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	100%	7.555.423,02	7.555.423,02	0
Total Empresas del Grupo (VNC)		7.555.423,02	7.555.423,02	0

A cierre del ejercicio 2011, la cartera de inversión en esta sociedad participada se encuentra totalmente deteriorada, dado su situación patrimonial y financiera.

Esta Sociedad no cotiza en Bolsa y su actividad principal consiste en la participación temporal en sociedades no cotizadas. Su domicilio social se encuentra en la calle Rodríguez Arias, 50, Bilbao (Vizcaya).

El resumen de los fondos propios, según sus cuentas anuales, es el que se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Fecha de balance	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Neto
Empresas del Grupo:					
Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	31/12/2010	7.555.423,00	(86.265.769,66)	(23.449.487,36)	(102.159.834,02)
Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	31/12/2011	7.555.423,00	(109.715.257,02)	(107.119.071,87)	(209.278.905,89)

La Sociedad concedió un préstamo participativo de 114.147.551,03 euros (mismo importe en el ejercicio 2010), con vencimiento 31 de diciembre de 2013, para equilibrar la situación patrimonial de su participada y de las sociedades participadas por ella. Dicho préstamo ha sido también deteriorado. En el Anexo 1 se indica el total de participaciones indirectas que mantiene en Sociedades del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

La información de estas participadas a cierre del ejercicio 2011 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	% de participación	% de control
Yacura Invest, S.A. SICAV	Madrid	Sociedad de Inversión	100%	100%

La información de estas participadas a cierre del ejercicio 2010 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	% de participación	% de control
Yacura Invest, S.A. SICAV	Madrid	Sociedad de Inversión	100%	100%
Cartera Mudéjar, S.A. SICAV	Madrid	Sociedad de Inversión	43,16%	43,16%

Durante el ejercicio 2011, se enajenó la inversión en Cartera Múdejar, S.A. SICAV por 1.932 miles de euros. El resultado fue de un beneficio de 17 miles de euros en los estados financieros de 2011.

Las participaciones en Yacura Invest, S.A. SICAV (cuyo valor en libros es de 1.910 miles de euros) se encuentran pignoradas como garantía de una póliza de crédito (9 millones de euros) formalizada por Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. de la que la Sociedad es fiadora.

d) Provisiones a corto plazo:

La Sociedad ha registrado en su pasivo corriente y en la rúbrica de "Provisiones a corto plazo" un importe de 80.096 miles de euros para cubrir las posibles contingencias que pudieran derivarse de los afianzamientos que presta a sociedades del grupo ante entidades financieras. El criterio ha sido, provisionar el exceso del crédito afianzado que no es cubierto por la garantía inmobiliaria prestada (en su caso) de acuerdo al posible valor de ejecución pactado en los contratos de financiación. Por otro lado, también presta un afianzamiento a uno de los accionistas de referencia del grupo ante una entidad financiera, por lo que se ha registrado un importe de 6.830

miles de euros en este epígrafe, así como el afianzamiento prestado a una sociedad del grupo ante un proveedor significativo por importe de 4.985 miles de euros. Por último, también aquí están incluidos 450 miles de euros, como consecuencia de la provisión para posibles contingencias derivada de un litigio en curso y otra reclamación recibida.

NOTA 8 FONDOS PROPIOS.

Al 31 de diciembre de 2011, así como al 31 de diciembre de 2010, el capital social está representado por 19.106.680 participaciones sociales de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 14 de marzo de 2008 el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. aprobó la ampliación de su capital que refrenda el acuerdo al respecto de 24 de diciembre de 2007 (CNMV, hecho relevante nº 90.764). Con fecha 28 de abril de 2008 dicho Consejo de Administración reformuló la propuesta de ampliación en los siguientes términos: "Aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal de 173.271.420 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad Nyesa Gestión, S.L., del 30% de las participaciones de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y del 1% de las de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L."

La Junta General celebrada el 30 de mayo de 2008 aprobó dicha ampliación de capital, y la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de agosto de 2008, procediéndose a su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona el de 2 de septiembre de 2008.

Tras esta operación, el socio único de la Sociedad es Nyesa Valores Corporación S.A.

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

La Sociedad no tiene participaciones propias.

NOTA 9 EXISTENCIAS.

En la rúbrica de existencias únicamente se incluyen anticipos a proveedores en concepto de provisiones de fondos por importe de 194 miles de euros, frente a 382 miles de euros registrados en 2010.

NOTA 10 SITUACIÓN FISCAL.

La información relativa a las bases imponibles negativas que tiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, es la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar	23.541.932,99	23.066.296,28
Base imponible negativa del ejercicio	242.782.273,82	475.636,71

De acuerdo a la norma de valoración 13ª del Plan General Contable se ha optado por no reconocer el activo por impuesto diferido correspondiente al considerar que no se dan los requisitos para dicha activación.

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 de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2007 hasta el ejercicio 2010. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas.

Por otro lado, la Agencia Tributaria solicitó información a la Sociedad, el administrador único estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto, por lo que no se espera pasivos por este concepto.

En el ejercicio 2004 la Sociedad intervino como sociedad absorbente en una operación de fusión de sociedades. Dicha operación se acogió al Régimen Fiscal Especial contenido en el Capítulo X, Título VIII de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto de Sociedades al tener su encuadre en el artículo 90 de la mencionada Norma.

En cumplimiento de las obligaciones contables y de información en la Memoria requeridas en la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio del Impuesto de Sociedades se informa que:

a) Ejercicio en que las entidades transmitentes adquirieron los bienes transmitidos susceptibles de amortización. Los activos fijos materiales e inmateriales recibidos en el proceso de fusión fueron adquiridos por las sociedades absorbidas entre los ejercicios 1990 y 2004, siendo especialmente representativas las inversiones registradas en el ejercicio 2002.

b) Último balance cerrado por las entidades transmitentes. En el Anexo I de la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado al 20 de julio de 2005 se incorporó esta información.

c) Relación de bienes incorporados a la contabilidad por importes diferentes

a los que figuraban en la de los transmitentes con anterioridad a la realización de la operación. En el Anexo II de la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 20 de julio de 2005 se incorporó esta información.

d) Beneficios fiscales disfrutados por las sociedades transmitentes respecto de los que la sociedad adquirente debe asumir determinados requisitos. Nyesa Gestión, S.L. se subrogó en las deudas y obligaciones tributarias de las sociedades absorbidas en los términos establecidos en el art. 97 de la Norma Foral 3/1996 antes citada por lo que en el cálculo del impuesto de sociedades correspondiente al ejercicio en que se produjo la fusión se realizaron los ajustes fiscales necesarios para cumplir con las obligaciones mencionadas.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

NOTA 11 INGRESOS Y GASTOS.

El desglose de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, es el siguiente:

1.- Gastos de personal:	(224.456,22)	(463.429,69)
Sueldos y Salarios	(194.466,83)	(418.082,61)
Seguridad social a cargo empresa	(29.989,39)	(45.347,08)
2.- Otros gastos de explotación:	(840.125,24)	(1.843.670,19)
Servicios exteriores	(528.975,73)	(832.637,37)
Tributos	(39.549,51)	(1.011.032,82)
Pérdidas, Deterioro y Var. Cred Com	(271.600,00)	0,00
3.- Otros resultados	(92.303.338,78)	(126.958,21)
Gastos excepcionales	(92.392.684,33)	(168.493,36)
Ingresos excepcionales	89.345,55	41.535,15

Dentro de "otros resultados" se recogen principalmente el gasto por las provisiones por los posibles afianzamientos prestados a sociedades del grupo (80.096 miles de euros) o vinculadas (6.830 miles de euros) ante entidades de crédito y que exceden la garantía de los activos, además del afianzamiento prestado a una sociedad del grupo por importe de 4.984 miles de euros ante un proveedor. Adicionalmente, se encuentra provisionado por importe de 300 miles de euros, el posible impacto subsanar unos defectos de obra en un bloque de viviendas que fue entregado por la Sociedad en ejercicios anteriores (ver nota 7), así como 182 miles de euros registrados por diferentes conceptos menores.

NOTA 12 SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Las operaciones realizadas con partes vinculadas en el ejercicio 2011 han sido:

	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compras y servicios recibidos	0,00	(13.331,69)	0,00	(13.331,69)
Ventas y servicios prestados	10.000,00	130.000,00	0,00	140.000,00
Gastos por intereses devengados pero no pagados	(4.361,58)	(42.690,57)	(872.030,39)	(919.082,54)
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	(4.840,84)	4.522.750,34	180.135,00	4.698.044,50

Todas las operaciones que se han realizado entre las partes vinculadas han sido efectuadas a precio de mercado.

Las operaciones que se realizaron en el ejercicio 2010 fueron:

	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compras y servicios recibidos	0,00	(15.597,79)	0,00	(15.597,79)
Ventas y servicios prestados	10.000,00	130.000,00	0,00	140.000,00
Gastos por intereses devengados pero no pagados	0,00	(88.134,81)	(156.678,12)	(244.812,93)
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	5.674,74	3.575.839,57	167.478,79	3.748.993,10

Los saldos al cierre del ejercicio 2011 con partes vinculadas son los siguientes:

	Entidad dominante	empresas del grupo	partes vinculadas	TOTAL
Créditos no corrientes	794.799,71	22.504.186,73	11.345,16	23.310.331,60
Créditos no corrientes participativos	0,00	114.147.551,03	0,00	114.147.551,03
Correcciones valorativas por dudoso cobro no corrientes	(794.799,71)	(133.086.581,07)	0,00	(133.881.380,78)
Clientes	20.000,00	271.600,00	1.416,00	293.016,00
Créditos e Intereses a cobrar	31.428,04	9.527.323,02	0,00	9.558.751,06
Correcciones valorativas por dudoso cobro corrientes	(31.428,04)	(9.487.945,92)	0,00	(9.519.373,96)
Deuda Financiera no corriente	0,00	0,00	(1.752.211,35)	(1.752.211,35)
Intereses y deudas corrientes	(4.361,58)	(326.991,57)	(938.728,56)	(1.270.081,71)
Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	0,00	(29.798,68)	(7.939,24)	(37.737,92)

A 31 de diciembre de 2011 y dada la situación concursal de las participadas se ha procedido a deteriorar la totalidad de los créditos a cobrar por cualquier concepto con las mismas.

Los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2010 eran los siguientes:

	Entidad dominante	empresas del grupo	partes vinculadas	TOTAL
Créditos no corrientes	1.539,16	24.291.739,72	0,00	24.293.278,88
Créditos no corrientes participativos	0,00	114.147.551,03	0,00	114.147.551,03
Correcciones valorativas por dudoso cobro no corrientes	0,00	(52.288,16)	0,00	(52.288,16)
Clientes	10.000,00	141.600,00	10.997,36	162.597,36
Créditos e Intereses a cobrar	7.306,21	5.063.855,13	0,00	5.071.161,34
Correcciones valorativas por dudoso cobro corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda Financiera no corriente	0,00	(3.643.284,98)	(2.757.158,30)	(6.400.443,28)
Intereses y deudas corrientes	0,00	(314.620,78)	(84.198,17)	(398.818,95)
Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	0,00	(16.766,59)	0,00	(16.766,59)

Dichos saldos corresponden al importe dispuesto de la cuenta de crédito y préstamo participativo aludidos en la nota 9, a los intereses devengados en los ejercicios anteriores y el actual por estas deudas, y a la deuda comercial por las operaciones que se han producido a lo largo del ejercicio.

NOTA 13 GARANTIAS Y AVALES.

Los préstamos hipotecarios tienen la garantía de los bienes que financian, como indicamos en la nota 7 de esta memoria.

Así mismo la Compañía tenía constituidos avales por importe de 71 miles de euros (141 miles de euros en el ejercicio 2010) y los riesgos indirectos ascendían a 210 millones de euros (218 millones de euros en el ejercicio 2010), correspondientes a deudas de empresas del grupo con terceros, en los que la Compañía era fiador solidario. Adicionalmente era avalista de un crédito de 6,8 millones de euros concedido a una parte vinculada (el mismo importe en el ejercicio anterior).

NOTA 14 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

Los administradores manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2.001, ni es necesario suministrar la información en la memoria establecida en el R.D. 437/98 de 20 de marzo.

NOTA 15 OTRA INFORMACIÓN.

El detalle del número medio de empleados de la Compañía en el ejercicio 2011 y 2010, clasificado por categorías, ha sido el siguiente:

CATEGORIAS PROFESIONALES	2011	2010
Alta Dirección	0	1
Dirección y adjuntos a dirección	1	1
Técnicos	1	1
Auxiliares	1	2
Total empleo medio	3	5

Los miembros del órgano de administración no han recibido percepción alguna durante el ejercicio 2011 ni durante el ejercicio 2010, ni existen créditos, anticipos o compromisos en materia de pensiones.

La Compañía no dispone de personal de alta dirección en el ejercicio 2011.

El Administrador manifiesta que aunque posee participaciones en el capital en otras empresas, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de Nyesa Gestión, S.L.U., a su vez ha comunicado que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto que establece el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2011 no se han devengado retribuciones de los auditores, habiéndose devengado en el ejercicio 2010 honorarios por importe de 53.000 euros.

NOTA 16 PAGOS EXCEDIDOS A PROVEEDORES.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera, Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el detalle de los saldos de proveedores y acreedores pendientes de pago en la fecha de cierre del balance tienen el siguiente detalle:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha cierre del balance			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	387.373,46	75,67%	1.063.491,53	73,12%
Resto	124.552,25	24,33%	390.926,30	26,88%
Total pagos del ejercicio	511.925,70	100,00%	1.454.417,83	100,00%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	648.699,19		623.567,96	

NOTA 17 INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES SOBRE EL EFECTO INVERNADERO.

El Administrador Único de la Sociedad manifiesta que en la contabilidad de la sociedad no existe ninguna partida relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni existe ninguna otra información a suministrar en la memoria.

NYESA GESTIÓN, S.L.U.

**ANEXO I: PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO,
MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYSESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	N.Gestión	no	100,00%	100,00%	7.555	(109.715)	(107.119)	(7.105)	(209.279)
NYSESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(80.330)	(114.452)	(35.030)	(193.782)
NYSESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	100	(8.995)	(16.528)	(15.093)	(25.423)
NYSESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	203	(14.114)	(15.664)	(14.507)	(29.575)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(11.431)	(14.384)	(10.883)	(25.812)
NYSESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	no	100,00%	100,00%	3	169	(5.906)	(5.787)	(5.734)
NYSESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	100,00%	100,00%	503	(14.995)	(19.766)	(17.402)	(34.258)
NYSESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	7	(495)	(475)	(485)
NYSESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(30)	(587)	(563)	(614)
NYSESA INFANTES, S.L.	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	80	(35)	(7)	48
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	1.683	(381)	(270)	(8)	1.032
NYSESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	4.126	(68)	(753)	693	3.305
NYSESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	3	(608)	(267)	828	(872)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promc	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYSESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(3)	no	50,00%	50,00%	1	(8.807)	(3.025)	(937)	(11.831)
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.002	(25)	(25)	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	41,73%	50,00%	17.850	(6.815)	(5.721)	(4.531)	5.314
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	48,99%	50,00%	386	(377)	(410)	(38)	(401)
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37,48%	37,48%			información no disponible		
NYSESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%			información no disponible		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	0	0	3

(1) a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.

(2) a través de Nyesa Genérica, S.L.

(3) a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.

(4) a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2010 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2010 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	N.Gestión	BDO	100,00%	100,00%	7.555	(86.266)	(23.449)	(37)	(102.160)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(70.991)	(9.339)	(7.031)	(79.330)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	100	(6.208)	(2.787)	(1.593)	(8.895)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	203	(12.987)	(1.127)	(162)	(13.911)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	3	(8.478)	(2.953)	(1.109)	(11.428)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	3	355	(441)	(323)	(83)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	503	(12.238)	(2.900)	(428)	(14.635)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(1)	489	499	491
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(1)	(29)	(22)	(27)
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	107	(4)	(4)	106
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	965	(314)	(67)	(18)	584
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	11.462	(4.927)	(2.477)	(1.335)	4.058
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	BDO	50,00%	50,00%	3	(2.105)	1.497	(78)	(605)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promc	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(3)	no	50,00%	50,00%	1	(5.084)	(3.723)	(593)	(8.806)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.014	(37)	0	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	41,73%	50,00%	17.850	(5.638)	(1.177)	(208)	11.035
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	48,99%	50,00%	386	(6)	(371)	(31)	9
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37,48%	37,48%			información no disponible		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%			información no disponible		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	0	0	3

(1) a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.

(2) a través de Nyesa Genérica, S.L.

(3) a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.

(4) a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.

**ACUERDOS ADOPTADOS EN
NYESA SERVICIOS GENERALES,
S.L.U.**

D. JUAN MANUEL VALLEJO MONTERO, como representante de NYESA GESTION S.L.U., sociedad que a su vez es Administradora Única de **NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.**, domiciliada en Bilbao y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya,

CERTIFICA

1. Que el día 18 de julio de 2014, en el domicilio social, la mercantil NYESA GESTIÓN, S.L.U., titular de la totalidad de las participaciones representativas del capital social con derecho a voto de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., debidamente representada por D. Juan Manuel Vallejo Montero, decidió adoptar las decisiones que se indican más adelante.

2. Que, según consta en el Acta de Consignación de decisiones del Socio Único de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. adoptó, por medio de su representante, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General de Socios de la referida Sociedad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital las siguiente decisión:

Único- Se acuerda aprobar el balance de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, cerrado a 31 de mayo de 2014 para la entidad absorbida NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

Dicho balance ha sido formulado por el Administrador Único de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. el día 21 de julio de 2014.

3. Que el Acta fue aprobada al concluir la junta por el socio único de la sociedad.

La presente certificación se expide en Bilbao, el día 21 de julio de 2014.

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Representante del Administrador Único

**BALANCE DE FUSIÓN DE NYESA
SERVICIOS GENERALES, S.L.U.**

NYESA SERVICIOS GENERALES

Filtros

Filtro fecha 01/01/14..31/05/14

Divisa EUR

Ejercicio actual

ACTIVO

A) ACTIVO NO CORRIENTE 24.001.503

I. Inmovilizado intangible	
1. Const (Ant. P.G.C.)	
2. Concesiones	
3. Patentes, licencias, marcas y similares	
4. Fondo de comercio	
5. Aplicaciones informáticas	
6. Otro inmovilizado intangible	
II. Inmovilizado material	
1. Terrenos y construcciones	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
3. Inmovilizado en curso y anticipos	
4. Otro Inmovilizado Material	
III. Inversiones inmobiliarias	
1. Terrenos	
2. Construcciones	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.001.503
1. Instrumentos de patrimonio	24.001.503
2. Créditos a empresas	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
6. Créditos Participativos	
7. Intereses de Créditos Participativos	
V. Inversiones financieras a largo plazo	
1. Instrumentos de patrimonio	
2. Créditos a terceros	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
VI. Activos por impuesto diferido	
B) ACTIVO CORRIENTE 32.420.643,78	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	
II. Existencias 200	
1. Comerciales	
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	
3. Productos en curso	
4. Productos terminados	
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	
6. Anticipos a proveedores 200	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 77.930,14	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios 996.872	
2. Empresas del grupo y asociadas, deudores	
3. Deudores varios	
4. Personal	
5. Activos por impuesto corriente 18.352,70	
6. Otros créditos con las Administraciones públicas 59.577,44	
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	
8. Deterioros -996.872	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo 32.028.477,13	
1. Instrumentos de patrimonio	
2. Créditos a empresas 32.028.477,13	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
V. Inversiones financieras a corto plazo -420	
1. Instrumentos de patrimonio	
2. Créditos a empresas -420	
3. Valores representativos de deuda	
4. Derivados	
5. Otros activos financieros	
VI. Periodificaciones	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 314.456,51	
1. Tesorería 314.456,51	
2. Otros activos líquidos equivalentes	
TOTAL ACTIVO 56.422.146,78	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

A) PATRIMONIO NETO	-224.314.166,21
A-1) Fondos propios	-224.314.166,21
I. Capital	7.555.423
1. Capital escriturado	7.555.423
2. (Capital no exigido)	
II. Prima de emisión	
III. Reservas	2.605.097,18
1. Legal y estatutarias	1.556.397,32
2. Otras reservas	1.048.699,86
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	
V. Resultados de ejercicios anteriores	-231.031.619,26
1. Remanente	
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-231.031.619,26
VI. Otras aportaciones de socios	
VII. Resultado del ejercicio	-3.443.067,13
VIII. (Dividendo a cuenta)	
IX. Otros instrumentos de patrimonio	
A-2) Ajustes por cambios de valor	
I. Instrumentos financieros disponibles para la venta	
II. Operaciones de cobertura	
III. Otros	
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
B) PASIVO NO CORRIENTE	
I. Provisiones a largo plazo	
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	
2. Actuaciones medioambientales	
3. Provisiones por reestructuración	
4. Otras provisiones	
II. Deudas a largo plazo	
1. Obligaciones y otros valores negociables	
2. Deuda con entidades de crédito	
3. Acreedores por arrendamiento financiero	
4. Derivados	
5. Otros pasivos financieros	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
IV. Pasivos por impuesto diferido	
V. Periodificaciones a largo plazo	
VI. Otras deudas a largo plazo	
VII. Préstamos Participativos	
C) PASIVO CORRIENTE	280.736.312,99
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	
II. Provisiones a corto plazo	8.584.457,92
III. Deudas a corto plazo	40.572.477,01
1. Obligaciones y otros valores negociables	
2. Deuda con entidades de crédito	39.989.381,28
3. Acreedores por arrendamiento financiero	
4. Derivados	
5. Otros pasivos financieros	583.095,73
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	222.904.870,74
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.674.507,32
1. Proveedores	
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	
3. Acreedores varios	1.519.319,72
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	
5. Pasivos por impuesto corriente	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.155.187,60
7. Anticipos de clientes	
VI. Periodificaciones a corto plazo	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	56.422.146,78

**CUENTAS ANUALES 2013 DE
NYESA SERVICIOS GENERALES,
S.L.U.**

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B20847695

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.

Domicilio social: **01022** C/ RODRIGUEZ ARIAS 50

Municipio: **01023** BILBAO Provincia: **01025** BIZKAIA

Código postal: **01024** 48020 Teléfono: **01031** 976.232.744

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037**

Perteneencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041 NYESA GESTION S.L.	01040 B20768503
Sociedad dominante última del grupo:	01061 NYESA VALORES CORPORACION S.A.	01060 A08074320

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Actividades de las sociedades holding (1)

Código CNAE: **02001** 6420 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
FIJO (4):	04001	0	04001	0
NO FIJO (5):	04002	0	04002	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0	04010	0
--------------	---	--------------	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 0	04121 0	04120 0	04121 0
NO FIJO:	04122 0	04123 0	04122 0	04123 0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2013 (2)				EJERCICIO 2012 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.013	1	1	01102	2.012	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.013	12	31	01101	2.012	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: **01901** 48

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B20847695		UNIDAD (1)		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09001</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>				
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.			Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>
09002	<input type="checkbox"/>				
		Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>	
09003	<input type="checkbox"/>				

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	24.001.503,00	206.170,00
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400	24.001.503,00	206.170,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	31.929.533,22	32.055.744,95
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	200,00	200,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	76.006,92	74.173,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>	12381		
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	76.006,92	74.173,36
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400	31.846.481,10	31.500.898,65
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	-420,00	473.884,11
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	7.265,20	6.588,83
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	55.931.036,22	32.261.914,95

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2013 (1)

EJERCICIO 2012 (2)

			EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		-220.871.099,08	-227.889.098,13
A-1) Fondos propios	21000		-220.871.099,08	-227.889.098,13
I. Capital	21100		7.555.423,00	7.555.423,00
1. Capital escriturado	21110		7.555.423,00	7.555.423,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		2.605.097,18	2.605.097,18
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-245.187.210,11	-219.439.426,07
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		14.155.590,85	-18.610.192,24
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		276.802.135,30	260.151.013,08
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200		8.584.457,92	8.584.457,92
III. Deudas a corto plazo	32300		38.337.564,90	33.018.985,12
1. Deudas con entidades de crédito	32320		37.757.478,08	32.438.830,40
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		580.086,82	580.154,72
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		221.595.150,76	217.874.325,03
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		8.284.961,72	673.245,01
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		8.284.961,72	673.245,01
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		55.931.036,22	32.261.914,95

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2013 (1)

EJERCICIO 2012 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		23.530.280,96	-426.199,30
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		-4.420,05	-58.596,13
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		23.525.860,91	-484.795,43
14. Ingresos financieros	41400		2.539.598,50	1.145.262,71
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		2.539.598,50	1.145.262,71
15. Gastos financieros	41500		-9.039.677,99	-6.397.563,99
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-2.870.190,57	-12.873.095,53
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-9.370.270,06	-18.125.396,81
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		14.155.590,85	-18.610.192,24
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		14.155.590,85	-18.610.192,24

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B20847695	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		14.155.590,85	-18.610.192,24
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		14.155.590,85	-18.610.192,24

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	7.555.423,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	7.555.423,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	7.555.423,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	7.555.423,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	7.555.423,00		

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	2.605.097,18		-112.320.354,20
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	2.605.097,18		-112.320.354,20
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-107.119.071,87
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-107.119.071,87
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	2.605.097,18		-219.439.426,07
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	2.605.097,18		-219.439.426,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-25.747.784,04
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-25.747.784,04
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	2.605.097,18		-245.187.210,11

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		-107.119.071,87	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		-107.119.071,87	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-18.610.192,24	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524		107.119.071,87	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		107.119.071,87	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		-18.610.192,24	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		-18.610.192,24	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		14.155.590,85	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524		18.610.192,24	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		18.610.192,24	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		14.155.590,85	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525			

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	-209.278.905,89
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	-209.278.905,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-18.610.192,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	-227.889.098,13
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	-227.889.098,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	14.155.590,85
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-7.137.591,80
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	-7.137.591,80
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	-220.871.099,08

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	NIF B20847695
--	------------------

DOMICILIO SOCIAL C/ RODRIGUEZ ARIAS 50

MUNICIPIO BILBAO	PROVINCIA BIZKAIA	EJERCICIO 2013
---------------------	----------------------	-------------------

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

Onen, S.L. Unipersonal, con N.I.F. B 20847695, se constituyó mediante escritura pública el 18 de junio de 2004, teniendo su domicilio social en calle Rodríguez Arias, 50 de Bilbao (Vizcaya). El 13 de septiembre de 2004 cambió la denominación social por la de Nyesa Servicios Generales, S.L. Unipersonal. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 4.453, folio 196, hoja nº BI 40.440, inscripción 1ª.

Su actividad consiste en la promoción o fomento de empresas a través de la participación temporal en su capital, la financiación a largo plazo y la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia técnica, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del grupo.

La Sociedad está integrada en el Grupo NYESA VALORES CORPORACION, S.A. cuya sociedad dominante es NYESA VALORES CORPORACION, S.A., con domicilio social en Camino de los Molinos, número 42 de Zaragoza, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas de NYESA VALORES CORPORACION, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2013 fueron formuladas por sus Administradores en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2014 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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 2013, se indicará para simplificar "Ejercicio 2013".

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

1.2) Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras, (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años. Este endurecimiento de condiciones finalmente supuso una disminución de la demanda de viviendas y impidió completar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y por sus sociedades dependientes.

b) Plan de Negocio

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011. Durante ese periodo, abril de 2010 a abril de 2011, se ejecutaron 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group y el Grupo familiar Bartibas, habían suscrito la mencionada compraventa. No obstante, su efectividad quedaba

suspendida y, por tanto, también el préstamo comprometido. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración.

c) Procedimiento concursal

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de 14 sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades, que se había solicitado el 14 de marzo de 2012 para la Sociedad y otras 14 sociedades dependientes, de forma análoga a otras sociedades del grupo que previamente se encontraban en diferentes estadios de otros procesos concursales.

La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

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) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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. Así mismo, en fecha de 5 de diciembre, 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 fija 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 encuentran a esta fecha en liquidación.

Previamente a la formulación de estas cuentas anuales y con posterioridad al cierre del ejercicio, en fechas 9 de enero y 20 de marzo de 2014, se recibieron Autos judiciales que acordaban la liquidación del concurso de las sociedades del Grupo Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. y Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L., respectivamente, cuyas solicitudes se realizaron al amparo de lo previsto en el artículo 142 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Estas liquidaciones se suman a las ya solicitadas y acordadas por el Juzgado en fechas 27 de noviembre de 2012, respecto a Constructora Inbesòs, S.A, Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. y Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L., en fecha 11 de febrero de 2013, respecto a las mercantiles Nyesa Costa, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., Raurich Condal, S.L. y Promociones Industriales y Financieras, S.A.U., y en fecha 25 de marzo de 2013, para Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 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 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, 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. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 244.873 miles de euros y deudas por 37.757 miles de euros se hallan vencidas e impagadas, habiéndose iniciado distintos procesos judiciales para su reclamación.

2. Situación concursal:

La Sociedad y otras 14 sociedades de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 7 de noviembre de 2013, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores definitivas. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite la resolución final de algunas negociaciones que podrá afectar a la cifra global de la masa tanto activa como pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fechas 10 de enero y 21 de marzo de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades del Grupo Nyesa Proyectos Urbanos, S.L. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L., respectivamente.

Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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.

Por otra parte, la evolución desfavorable de las valoraciones de los activos inmobiliarios ha contribuido a que la Sociedad haya incurrido en pérdidas acumuladas de 245.187 miles de euros, siendo su patrimonio neto negativo en 220.871 miles de euros. Asimismo, una parte importante de las sociedades del grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial.

Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.
- d. Operaciones de venta de activos inmobiliarios a través de daciones en pago.

e) Situación patrimonial

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el 14 de marzo de 2012.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2013 las correspondientes al ejercicio anterior de cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

g) Agrupación de partidas

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

h) Elementos recogidos en varias partidas

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

i) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

j) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales de años anteriores.

k) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión 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.

l) Estado de Flujos de Efectivo e Informe de Gestión

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad presenta Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria abreviados. En consecuencia, no se presenta el Estado de Flujos de Efectivo ni tampoco se incluye el Informe de Gestión.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2013 y 2012, formulada por el Administrador Único, se muestra a continuación, en euros:

	2013	2012
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	14.155.590,85	(18.610.192,04)
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores		18.610.192,04
Compensación Resultados Neg. Ejerc Ant.	14.155.590,85	

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

NIF: B20847695		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.			
BASE DE REPARTO		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000		
Remanente	91001		
Reservas voluntarias	91002		
Otras reservas de libre disposición	91003		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004		
APLICACIÓN A		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Reserva legal	91005		
Reserva por fondo de comercio	91006		
Reservas especiales	91007		
Reservas voluntarias	91008		
Dividendos	91009		
Remanente y otros	91010		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011		
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012		
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>			

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) 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 balance. Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a 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 2013, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

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

Fianzas entregadas

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

Fianzas recibidas

En las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

b) Clasificación de saldos por vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

c) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de 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.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

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.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

d) Ingresos y gastos

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

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

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

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

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- 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.

e) 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 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.

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

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad 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.

g) 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. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

La sociedad no tiene bienes en este epígrafe.

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	

a) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio actual.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9200			
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	9213			
b) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9200			
(+) Entradas	9201			
(+) Correcciones de valor por actualización (3)	9214			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumento de la amortización acumulada por efecto de la actualización	9215			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (2)	9213			
c) Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.				
Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos		
Coste del bien en origen		92200		
Cuotas satisfechas:		92201		
- ejercicios anteriores		92202		
- ejercicio <u>2013</u> (1)		92203		
Importe cuotas pendientes ejercicio <u>2013</u> (1)		92204		
Valor de la opción de compra		92205		
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.				
(2) Ejercicio anterior.				
(3) Si la empresa ha realizado alguna actualización, deberá indicarse la Ley que la autoriza.				

Apartado 6: «Activos financieros»

Los créditos a entidades de grupo, asociadas y vinculadas devengan un tipo de interés de mercado. Dichos créditos incluyen 104.050.000 euros (mismo importe en 2012) de préstamos participativos.

Todos los créditos a empresas del grupo, asociadas y vinculadas al activo corriente tienen el vencimiento de todos sus contratos en diciembre del 2013.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

CATEGORÍAS		CLASES							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9300								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9301								
Prestamos y partidas a cobrar	9302								
Activos disponibles para la venta	9303								
Derivados de cobertura	9304								
TOTAL	9305								

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3).

CATEGORÍAS		CLASES							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9310					7.265,20	6.588,83	7.265,20	6.588,83
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9311								
Prestamos y partidas a cobrar	9312					196.480.371,05	193.943.567,14	196.480.371,05	193.943.567,14
Activos disponibles para la venta	9313								
Derivados de cobertura	9314								
TOTAL	9315					196.487.636,25	193.950.155,97	196.487.636,25	193.950.155,97

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros.

CATEGORÍAS		TRASPASADO O RECLASIFICADO A						
		Ejercicio 2013 (1)			Ejercicio 2012 (2)			
		Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta	
		1	2	3	19	29	39	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9320							
Activos financieros mantenidos para negociar	9321							
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	9322							
Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9323							
Activos financieros disponibles para la venta	9324							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

		CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros (3)		TOTAL	
		Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio_2012_(1)	9330		76.000,00	152.264.458,71	9.131.211,88	152.264.458,71	9.207.211,88
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				880.210,61		880.210,61
(-) Reversión del deterioro	9332				-307.094,82		-307.094,82
(-) Salidas y reducciones	9333		-76.000,00				-76.000,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334			-152.264.458,71	152.264.458,71	-152.264.458,71	152.264.458,71
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(1)	9335				161.968.786,38		161.968.786,38
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				2.665.523,57		2.665.523,57
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2013_(2)	9335				164.634.309,95		164.634.309,95

e) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS VALORADOS A VALOR RAZONABLE			
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Activos mantenidos para negociar	Activos disponibles para la venta	TOTAL
		1	2	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio_2012_(1)	9340				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2012_(1)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2012_(1)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2012_(1)	9343				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2013_(2)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2013_(2)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2013_(2)	9343				

f) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

		Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(1)	(+/-) Variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+) Variación contra patrimonio neto	(-) Salidas y reducciones	(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2013_(2)
		59	1	2	3	4	5
Empresas del Grupo	9350	5.993.612,42	203.006,00				6.196.618,42
Empresas multigrupo	9351	21.649.758,57	1.661,00				21.651.419,57
Empresas asociadas	9352						
Total	9353	27.643.370,99	204.667,00				27.848.037,99

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».

Apartado 7: «Pasivos financieros»

Dentro del epígrafe de "Deuda financiera con empresas del grupo" se incluye un préstamo participativo recibido por importe de 114.147.551,03 euros (mismo importe en 2012).

Todos los préstamos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas tienen su vencimiento en diciembre del 2013

Debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes. La Sociedad ha clasificado la totalidad de los saldos de los préstamos asociados a existencias del Grupo dentro del pasivo corriente, con independencia de sus tablas de amortización.

Al cierre del ejercicio 2013, la totalidad de la deuda con entidades financieras se encuentra vendida por incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Apartado 7: «Pasivos financieros»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

a) Pasivos financieros a largo plazo.

CATEGORÍAS			CLASES								
			Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL		
			Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	
			1	19	2	29	3	39	4	49	
	Débitos y partidas a pagar	9400									
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9401									
	Otros	9402									
	TOTAL	9403									

b) Pasivos financieros a corto plazo.

CATEGORÍAS			CLASES							
			Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
			Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)	Ejercicio_2013_(1)	Ejercicio_2012_(2)
			1	19	2	29	3	39	4	49
	Débitos y partidas a pagar	9410	37.757.478,08	2.438.830,40			221.595.150,76	17.874.325,02	259.352.628,80	313.155,43
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9411								
	Otros	9412					580.086,82	580.154,72	580.086,82	580.154,72
	TOTAL	9413	37.757.478,08	2.438.830,40			222.175.237,58	18.454.479,74	259.932.715,60	893.310,15

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2013 (1)

			VENCIMIENTO EN AÑOS							
			Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL	
			1	2	3	4	5	6	7	
Deudas con entidades de crédito	9420	37.757.478,08								37.757.478,08
Acreeedores por arrendamiento financiero	9421									
Otras Deudas	9422	580.086,82								580.086,82
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9423	221.595.150,76							221.595.150,76	
Acreeedores comerciales no corrientes	9424									
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425	8.284.961,72								8.284.961,72
Proveedores	9426									
Otros Acreeedores	9427	8.284.961,72								8.284.961,72
Deuda con características especiales	9428									
TOTAL	9429	268.217.677,38								268.217.677,38

d) Líneas de descuento y pólizas de crédito al cierre del ejercicio 2013 (1).

Entidades de crédito		Limite concedido	Dispuesto	Disponible
		1	2	3
Total líneas de descuento	9430			
Total pólizas de crédito	9431			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

Apartado 8: «Fondos propios»

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social está representado por 7.555.423,00 participaciones al portador de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El 100% del capital social es propiedad de Nyesa Gestión, S.L.U.

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2013	2012
Reserva Legal	1.556.397,32	1.556.397,32
Reserva Voluntaria	1.048.699,86	1.048.699,86

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 Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

La composición de los resultados negativos de ejercicios anteriores a cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente

Resultado del ejercicio 2008	(32.154.404,79)	(32.154.407,79)
Resultado del ejercicio 2009	(56.716.462,05)	(56.716.462,05)
Resultado del ejercicio 2010	(23.449.487,36)	(23.449.487,36)
Resultado del ejercicio 2011	(107.119.071,87)	(107.119.071,87)
Resultado del ejercicio 2012	(18.610.192,24)	
Ajustes contra RNEA en 2013	(7.137.591,80)	
TOTAL	(245.187.210,11)	(112.320.357,20)

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

Apartado 9: «Situación fiscal»

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2003 hasta el ejercicio 2013. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
Resultado del ejercicio (después de impuestos)	14.155.590,85	(18.610.192,24)
Diferencias permanentes positivas	3.929.912,78	4.980.171,13
Diferencias permanentes negativas	(24.976.000,00)	-----
Diferencias temporarias positivas	-----	3.225.956,95
Diferencias temporarias negativas	(1.710.162,71)	-----
BASE IMPONIBLE EJERCICIO	(8.600.659,08)	(10.404.064,16)

Las diferencias permanentes se originan en la no deducibilidad de los gastos de acuerdo al art. 14.1 de la LIS y a gastos financieros con empresas del grupo que la sociedad, por prudencia, considera no deducibles.

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios que no han sido registrados al existir dudas acerca de su recuperabilidad futura, según el siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	
2.0082.0263.999.108,65		
2.0092.0278.828.585,60		
2.0102.0284.573.458,65		
2.011	2.029	172.572.488,58
2.012	2.030	10.404.064,16
		200.377.705,64

A ellas habría que añadir las generadas en este ejercicio.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

Como consecuencia de una legislación fiscal diferente aplicable en ambos domicilios, la sociedad ha procedido a realizar una regularización del importe de sus liquidaciones relativas al impuesto sobre sociedades, surgiendo una nueva cuenta a pagar con la administración en la declaración del ejercicio 2007, por un importe de de 7.138 miles de euros.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 10: «Ingresos y gastos» - Apartado 11 «Subvenciones, donaciones y legados»

MA10/11

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

Apartado 10: «Ingresos y gastos».

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
1. Consumo de mercaderías	95000		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001		
- nacionales	95002		
- adquisiciones intracomunitarias	95003		
- importaciones	95004		
b) Variación de existencias	95005		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007		
- nacionales	95008		
- adquisiciones intracomunitarias	95009		
- importaciones	95010		
b) Variación de existencias	95011		
3. Cargas sociales	95012		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95013		
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	95014		
c) Otras cargas sociales	95015		
4. Otros gastos de explotación	95016	23.530.280,96	-426.199,30
a) Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	95017	24.000.000,00	
b) Resto de gastos de explotación	95018	-469.719,04	-426.199,30
5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019		
6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "Otros resultados"	95020	-4.420,05	-58.596,13

Apartado 11: «Subvenciones, donaciones y legados».

a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios.

		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
- Que aparecen en el balance	96000		
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (3)	96001		
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	96002		

b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio neto del balance, otorgados por terceros distintos a los socios: análisis del movimiento.

		Ejercicio 2013_(1)	Ejercicio 2012_(2)
Saldo al inicio del ejercicio	96010		
(+) Importes recibidos	96011		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones	96012		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	96013		
(-) Importes devueltos	96014		
(+/-) Otros movimientos	96015		
Saldo al cierre del ejercicio	96016		

- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.
(3) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

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.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2013 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714		2.538.708,19					
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	2.608.469,78	1.083.612,65					28.743,30
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717		2.110.589,90					474.304,11
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714		1.144.708,62					
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	2.068.573,20	76.449,91					26.583,93
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717		729.655,21					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2013 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730		30.196.681,42	21.652.859,74				
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731		30.196.681,42	21.652.859,74				
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732		6.196.618,42	21.651.198,74				
B) ACTIVO CORRIENTE	9733		191.066.418,12	3.214.184,96				510,38
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734							
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738							
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742		191.066.418,12	3.214.184,96				510,38
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743		159.220.884,78	3.214.184,96				90,38
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	43.636.699,59	77.730.997,95	41.257,00				766.350,94
1. Deudas a corto plazo	9751	43.636.699,59	77.730.997,95	41.257,00				766.350,94
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	43.636.699,59	77.730.997,95	41.257,00				766.350,94
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755							
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757							
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730		1.009.081,00	1.661,00				
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731		6.196.681,42	21.652.859,74				
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732		-5.187.600,42	21.561.198,74				
B) ACTIVO CORRIENTE	9733		159.454.907,76	32.289.330,79				510,38
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734							
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738							
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742		159.454.907,76	32.289.330,79				510,38
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743		159.453.184,26	790.575,64				90,38
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
1. Deudas a corto plazo	9751	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755							
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757							
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 13: «Otra información»

El Administrador Único no ha recibido percepción alguna durante el ejercicio 2013 ni durante el ejercicio 2012, ni existen créditos, anticipos o compromisos en materia de pensiones.

La Compañía no dispone de personal de alta dirección en el ejercicio 2013.

El Administrador Único manifiesta que aunque posee participaciones en el capital en otras empresas, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de Nyesa Servicios Generales, S.L.U., a su vez ha comunicado que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto que establece el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2013 no se han devengado retribuciones de los auditores, ni tampoco durante el ejercicio 2012.

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	

Apartado 12: « Operaciones con partes vinculadas »

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97700		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97701		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección	97702		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección	97703		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97704		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97705		
b) Primas pagadas a miembros actuales de alta dirección	97706		
4. Indemnizaciones por cese	97707		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97708		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709		
a) Importes devueltos	97710		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711		
f) Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97720		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97721		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración	97722		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración	97723		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97724		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración	97725		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración	97726		
4. Indemnizaciones por cese	97727		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97728		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729		
a) Importes devueltos	97730		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731		

Apartado 13: « Otra información »

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías		Ejercicio <u>2013</u> (1)	Ejercicio <u>2012</u> (2)
Altos directivos	98000		
Resto de personal directivo	98001		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	98002		
Empleados de tipo administrativo	98003		
Comerciales, vendedores y similares	98004		
Resto de personal cualificado	98005		
Trabajadores no cualificados	98006		
TOTAL EMPLEO MEDIO	98007		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

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.

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

Ejercicio 2013 (1)

Ejercicio 2012 (2)

A) ACTIVOS DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

1. Valor contable (3)

99000

2. Amortización acumulada (3)

99001

3. Correcciones valorativas por deterioro (3)

3.1. Reconocidas en el ejercicio

99002

3.2. Acumuladas

99003

B) GASTOS INCURRIDOS PARA LA MEJORA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE . . .

99004

C) RIESGOS CUBIERTOS POR LAS PROVISIONES PARA ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. Provisión para actuaciones medioambientales, incluidas en provisiones

Saldo al inicio del ejercicio

99005

(+/-) Dotaciones

99006

(-) Aplicaciones

99007

(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:

99008

(+/-) Combinaciones de negocios

99009

(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)

99010

(-) Excesos

99011

Saldo al cierre del ejercicio

99012

2. Derechos de reembolso reconocidos en el activo

99013

D) INVERSIONES DEL EJERCICIO POR RAZONES MEDIOAMBIENTALES

99014

E) COMPENSACIONES A RECIBIR DE TERCEROS

99015

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) Sólo cumplimentar en caso de que pueda determinarse de forma individualizada.

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 14.2: «Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero»

MA14.2

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

1. Movimiento durante el ejercicio

DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO		Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94600	
(+) Entradas o adquisiciones	94601	
(-) Enajenaciones y otras bajas	94602	
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94603	
C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94604	
(+) Dotaciones	94605	
(-) Aplicación y bajas	94606	
D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	94607	

2. Otra información

CONCEPTO		Importe
E) GASTOS DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1) POR EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94608	
(+) Por derechos de emisión transferidos a la cuenta de haberes de la empresas en el Registro Nacional de Derechos de Emisión, imputados a las emisiones en el año	94610	
(+) Por restantes derechos de emisión, adquiridos o generados, que figuran en el balance, imputados a las emisiones en el año	94611	
(+) Cuantía que procede por déficits de derechos de emisión (2)	94612	
F) SUBVENCIONES RECIBIDAS EN EL EJERCICIO <u>2013</u> (1) POR DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94613	
Importe de las subvenciones imputadas a resultados como ingresos del ejercicio <u>2013</u> (1)	94614	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Son los derechos pendientes de adquisición o generación al cierre del ejercicio, por emisiones del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 15: «Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores (1)»

MA15

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Balance

	Ejercicio <u>2013</u> (2)		Ejercicio <u>2012</u> (3)		
	Importe	% (4)	Importe	% (4)	
	1	2	19	29	
PAGOS DEL EJERCICIO					
1. Dentro del plazo máximo legal (5)	94700	113,35	100,00	1.497,01	100,00
2. Resto excedido	94701				
TOTAL (1+2)	94702	113,35	100,00	1.497,01	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (6)	94704	229.592,45		229.482,95	

(1) Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.
(2) Ejercicio al que van referidas la cuentas anuales.
(3) Ejercicio Anterior
(4) Porcentaje sobre el total.
(5) El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
(6) En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, las entidades deberán suministrar exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Adicionalmente, en las cuentas anuales de este primer ejercicio no se presentará 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.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**CUENTAS ANUALES 2012 DE
NYESA SERVICIOS GENERALES,
S.L.U.**

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B20847695

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**
 Otras: **01013**

Denominación social: **01020** NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.

Domicilio social: **01022** C/ RODRIGUEZ ARIAS 50

Municipio: **01023** BILBAO Provincia: **01025** BIZKAIA

Código postal: **01024** 48020 Teléfono: **01031** 976.232.744

Perteneencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041 NYESA GESTION S.L.	01040 B20768503
Sociedad dominante última del grupo	01061 NYESA VALORES CORPORACION S.A.	01060 A08074320

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Actividades de las sociedades holding (1)
 Código CNAE: **02001** 6420 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO <u>2012</u> (2)	EJERCICIO <u>2011</u> (3)
FIJO (4):	04001 0	0
NO FIJO (5):	04002 0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0	0
--------------	---	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO <u>2012</u> (2)		EJERCICIO <u>2011</u> (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	04121	0	0
NO FIJO:	04122	04123	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO <u>2012</u> (2)			EJERCICIO <u>2011</u> (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.012	1	1	2.011	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.012	12	31	2.011	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	01901	48					

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**
 Miles de euros: **09002**
 Millones de euros: **09003**

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando e I total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
 n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas
 52

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B20847695		UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="text-align: center;">09001</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Miles: Millones:						

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	206.170,00	40.709.261,89
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400	206.170,00	40.709.261,89
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	32.055.744,95	3.579.268,25
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	200,00	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	74.173,36	70.893,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i>	12381		
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	74.173,36	70.893,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400	31.500.898,65	3.026.468,88
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	473.884,11	475.047,21
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6.588,83	6.858,30
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	32.261.914,95	44.288.530,14

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2012 (1)

EJERCICIO 2011 (2)

A) PATRIMONIO NETO	20000		-227.889.098,13	-209.278.905,89
A-1) Fondos propios	21000		-227.889.098,13	-209.278.905,89
I. Capital	21100		7.555.423,00	7.555.423,00
1. Capital escriturado	21110		7.555.423,00	7.555.423,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		2.605.097,18	2.605.097,18
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-219.439.426,07	-112.320.354,20
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-18.610.192,24	-107.119.071,87
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			202.792.394,84
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			577.954,72
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			577.954,72
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			202.214.440,12
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA.2.2

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		260.151.013,08	50.775.041,19
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200		8.584.457,92	6.877.847,03
III. Deudas a corto plazo	32300		33.018.985,12	29.937.475,06
1. Deudas con entidades de crédito	32320		32.438.830,40	29.937.475,06
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		580.154,72	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		217.874.325,03	13.712.233,66
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		673.245,01	247.485,44
1. Proveedores	32580			496,68
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			496,68
2. Otros acreedores	32590		673.245,01	246.988,76
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		32.261.914,95	44.288.530,14

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2012 (1)

EJERCICIO 2011 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		-426.199,30	-23.905,40
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		-58.596,13	-7.080.943,35
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-484.795,43	-7.104.848,75
14. Ingresos financieros	41400		1.145.262,71	4.579.898,54
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		1.145.262,71	4.579.898,54
15. Gastos financieros	41500		-6.397.563,99	-7.331.604,82
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-12.873.095,53	-97.262.516,84
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-18.125.396,81	-100.014.223,12
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-18.610.192,24	-107.119.071,87
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-18.610.192,24	-107.119.071,87

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	B20847695	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-18.610.192,24	-107.119.071,87
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-18.610.192,24	-107.119.071,87

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	7.555.423,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	7.555.423,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	7.555.423,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	7.555.423,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	7.555.423,00		

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	2.605.097,18		-88.870.866,84
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	2.605.097,18		-88.870.866,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-23.449.487,36
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	2.605.097,18		-112.320.354,20
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	2.605.097,18		-112.320.354,20
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-107.119.071,87
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	2.605.097,18		-219.439.426,07

 NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		-23.449.487,36	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		-23.449.487,36	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-107.119.071,87	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		23.449.487,36	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		-107.119.071,87	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		-107.119.071,87	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-18.610.192,24	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		107.119.071,87	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		-18.610.192,24	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTIÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	-102.159.834,02
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	-102.159.834,02
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-107.119.071,87
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	-209.278.905,89
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	-209.278.905,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-18.610.192,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	-227.889.098,13

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	NIF B20847695
--	------------------

DOMICILIO SOCIAL C/ RODRIGUEZ ARIAS 50

MUNICIPIO BILBAO	PROVINCIA BIZKAIA	EJERCICIO 2012
---------------------	----------------------	-------------------

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

Onen, S.L. Unipersonal, con N.I.F. B 20847695, se constituyó mediante escritura pública el 18 de junio de 2004, teniendo su domicilio social en calle Rodríguez Arias, 50 de Bilbao (Vizcaya). El 13 de septiembre de 2004 cambió la denominación social por la de Nyesa Servicios Generales, S.L. Unipersonal. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 4.453, folio 196, hoja nº BI 40.440, inscripción 1ª.

b) Actividad

Su actividad consiste en la promoción o fomento de empresas a través de la participación temporal en su capital, la financiación a largo plazo y la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia técnica, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad forma parte del Grupo Nyesa Valores Corporación del cual la sociedad dominante es Nyesa Valores Corporación, S.A., cuyo domicilio social actual se encuentra en Zaragoza, Ctra. Aeropuerto 4, 3ª planta.

La actividad principal del Grupo consiste básicamente en:

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.

Construcción, mantenimiento, explotación, gestión y asesoramiento de campos de golf, zonas deportivas de ocio y desarrollo de actividades de perfeccionamiento del deporte y servicios auxiliares de éstos.

Asesoramiento de empresas.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del grupo.

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 2012, se indicará para simplificar "ejercicio 2012".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según la legislación mercantil vigente, la Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales e informe de gestión consolidado por pertenecer a su vez al Grupo Nyesa Valores Corporación, del cual la sociedad dominante es la Sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al que pertenece la Sociedad, formuladas por los Administradores de la sociedad dominante se someterán a la aprobación por la Junta General y se depositarán en el Registro Mercantil de Zaragoza, domicilio social actual de la misma.

Nyesa Valores Corporación, S.A. es la dominante legal del grupo, si bien la dominante económica es Nyesa Gestión, S.L.U.

d) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

1.2) Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras, (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

b) Plan de Negocio

En colaboración con expertos externos independientes, en el ejercicio 2010 se elaboró un plan de negocio para el periodo 2011 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo en el que se preveían beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011 y la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012.

Con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio, en abril de 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital por importe de 100 millones de euros que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, ha supuesto 8 ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros, cuatro de ellas durante el ejercicio 2011 (por un importe total de más de 7 millones de euros).

No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. por debajo de su valor nominal, en un primer momento, así como, posteriormente, la suspensión de su cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

En este entorno, con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones del Grupo societario, los accionistas de referencia (Grupo

familiar Bartibas) garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011 la cobertura del déficit financiero que pudiera derivarse del plan de negocio en caso de producirse un escenario pesimista, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros. En fecha 27 de junio de 2011, dada la situación de insolvencia inminente por la que estaba atravesando el grupo societario como consecuencia del agravamiento de la situación económica general y la anteriormente comentada imposibilidad de obtener financiación a través de la línea de capital suscrita por GEM, el Consejo de Administración solicitó al Grupo familiar Bartibas la aportación de la cantidad comprometida, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya sido atendida.

Por otro lado, en fecha 9 de agosto de 2011 el grupo de inversión Corbis Group presentó al Consejo de Administración de la Sociedad una operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. y su grupo societario que pretendía asegurar la continuidad de las actividades del Grupo. Adicionalmente, dicho Grupo comunicó la intención de adquirir de forma inmediata un paquete significativo de acciones (representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social) de Nyesa Valores Corporación, S.A. propiedad del Grupo familiar Bartibas y, éste, se comprometió, en fecha 28 de septiembre de 2011, a realizar un préstamo a la Sociedad por el importe total resultante de esa compraventa, aproximadamente 5 millones de euros, cantidad suficiente para salvar la situación de insolvencia mientras se materializaba la operación de reestructuración planteada.

No obstante, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado al Grupo familiar Bartibas, la resolución de la mencionada compraventa. Por otro lado, Corbis Group no ha atendido ninguno de los reiterados requerimientos para la materialización de la operación planteada por lo que, a finales del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó entender el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y, por tanto, tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.

c) Procedimiento concursal

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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 2 de agosto de 2012, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 75 de la Ley Concursal. Dichos informes tienen carácter provisional hasta la resolución final de los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite el procedimiento de resolución de los incidentes concursales presentados contra los mencionados informes. Teniendo en consideración el número de incidentes presentados y la evolución de su resolución, los asesores de la Sociedad estiman que la fase común del concurso podría finalizar durante el último trimestre del ejercicio 2013.

1.-Marco normativo e imagen fiel:

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Han sido aplicados los principios contables obligatorios contenidos en el Plan General de Contabilidad, así como normas generalmente admitidas por el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación.

2.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1.Situación económico financiera general de los mercados

La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008, que ha seguido agravándose hasta la fecha actual, 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 generado la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será 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 ha supuesto la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

2.Situación concursal:

La Sociedad y otras 14 sociedades dependientes de su Grupo resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores en fecha 14 de marzo de 2012. El 2 de agosto de 2012, los administradores designados por el Juzgado han emitido los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal, que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra en trámite el procedimiento de resolución de los incidentes concursales presentados contra los mencionados informes. La resolución final de cada uno de estos litigios podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva de la Sociedad. Por otro lado, la Dirección del Grupo está trabajando en un plan de viabilidad que pretende ser el soporte de una propuesta de convenio a someter a la aprobación de los acreedores.

Adicionalmente, en fecha 27 de noviembre de 2012, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza acordó la liquidación de los concursos de las sociedades dependientes Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L. Constructora Inbesòs, S.A. y Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L. Consecuentemente, a la fecha de formulación de éstas cuentas, existe una incertidumbre significativa sobre los efectos que el proceso concursal puede tener en la valoración de los activos y pasivos y sobre sus plazos de realización, ya que dependen del resultado de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores. Todo ello puede suponer impactos relevantes en el futuro sobre las cifras presentadas que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento.

3.Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades dependientes que se emplea, entre otros aspectos, para la valoración de las participaciones en empresas y para la evaluación de la recuperabilidad de los créditos concedidos a las sociedades del grupo, 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.

Observando la tendencia negativa en el tiempo de las valoraciones de los activos inmobiliarios, y la escasez de transacciones comparables y la actual situación financiera de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que puede dificultar el desarrollo completo de tales activos según se ha previsto o que puede provocar la necesidad de realizarlos en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de los activos inmobiliarios, no contempladas en el balance adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

a.Desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.

b.Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.

c.Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2012 y 2011, formuladas por el Administrador Único, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2012	2011
Base de reparto		
Pérdida generada en el ejercicio	18.610.192,04	107.119.071,87
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	18.610.192,04	107.119.071,87

Apartado 3: «Aplicación de Resultados»

NIF: B20847695		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.			
BASE DE REPARTO		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000		
Remanente	91001		
Reservas voluntarias	91002		
Otras reservas de libre disposición	91003		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004		
APLICACIÓN A		Ejercicio 2012_(1)	Ejercicio 2011_(2)
Reserva legal	91005		
Reserva por fondo de comercio	91006		
Reservas especiales	91007		
Reservas voluntarias	91008		
Dividendos	91009		
Remanente y otros	91010		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011		
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

Apartado 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 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) 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 balance. Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a 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 2012, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

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

Fianzas entregadas

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

Fianzas recibidas

En las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

b) Clasificación de saldos por vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

c) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de 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.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

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.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

d) Ingresos y gastos

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

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

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

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

e) 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 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.

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

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad 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.

g) 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. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

La sociedad no tiene bienes en este epígrafe.

Apartado 5: «Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias»

NIF: B20847695		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.				
a) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio actual.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		1	2	3
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9200			
(+) Entradas	9201			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	9213			
b) Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior.		Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones Inmobiliarias
		19	29	39
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9200			
(+) Entradas	9201			
(-) Salidas	9202			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9203			
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9204			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	9205			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	9206			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9207			
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9208			
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9209			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	9210			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	9211			
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	9212			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	9213			
c) Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.				
Descripción del elemento objeto del contrato		Total contratos		
Coste del bien en origen	92200			
Cuotas satisfechas:	92201			
- ejercicios anteriores	92202			
- ejercicio <u>2012</u> (1)	92203			
Importe cuotas pendientes ejercicio <u>2012</u> (1)	92204			
Valor de la opción de compra	92205			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.				
(2) Ejercicio anterior.				

Apartado 6: «Activos financieros»

Los créditos a entidades de grupo, asociadas y vinculadas devengan un tipo de interés de mercado. Dichos créditos incluyen 104.050.000 euros (mismo importe en 2011) de préstamos participativos.

Se han reclasificado todos los créditos a empresas del grupo, asociadas y vinculadas al activo corriente por tener el vencimiento de todos sus contratos en diciembre del 2013.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

CATEGORÍAS		CLASES							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9300								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9301								
Prestamos y partidas a cobrar	9302					180.391.570,86		180.391.570,86	
Activos disponibles para la venta	9303								
Derivados de cobertura	9304								
TOTAL	9305					180.391.570,86		180.391.570,86	

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3).

CATEGORÍAS		CLASES							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9310					6.858,30		6.858,30	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9311					163.664,42		163.664,42	
Prestamos y partidas a cobrar	9312					193.943.567,14	137.629.599,97	193.943.567,14	137.629.599,97
Activos disponibles para la venta	9313								
Derivados de cobertura	9314								
TOTAL	9315					193.943.567,14	137.800.122,69	193.943.567,14	137.800.122,69

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros.

CATEGORÍAS		TRASPASADO O RECLASIFICADO A							
		Ejercicio_2012_(1)			Ejercicio_2011_(2)				
		Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta		
		1	2	3	19	29	39		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	9320								
Activos financieros mantenidos para negociar	9321								
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	9322								
Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9323								
Activos financieros disponibles para la venta	9324								

- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.
(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro.

Apartado 6: «Activos financieros»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

		CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS					
		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros (3)		TOTAL	
		Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
		1	2	3	4	5	6
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio_2011_(1)	9330			224.246,04	2.153.106,62	224.246,04	2.153.106,62
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331		76.000,00	152.040.212,67	6.978.105,26	152.040.212,67	7.054.105,26
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2011_(1)	9335		76.000,00	152.264.458,71	9.131.211,88	152.264.458,71	9.207.211,88
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				880.210,61		880.210,61
(-) Reversión del deterioro	9332				-307.094,82		-307.094,82
(-) Salidas y reducciones	9333		-76.000,00				-76.000,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	9334			-152.264.458,71	152.264.458,71	-152.264.458,71	152.264.458,71
Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(2)	9335			0	161.968.786,38	0	161.968.786,38

e) Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable.

		CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS VALORADOS A VALOR RAZONABLE			
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Activos mantenidos para negociar	Activos disponibles para la venta	TOTAL
		1	2	3	4
Valor razonable al inicio del ejercicio_2011_(1)	9340				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2011_(1)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2011_(1)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2011_(1)	9343				
Variaciones del valor razonable registradas en pérdidas y ganancias en el ejercicio_2012_(2)	9341				
Variaciones del valor razonable registradas en patrimonio neto en el ejercicio_2012_(2)	9342				
Valor razonable al final del ejercicio_2012_(2)	9343				

f) Correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones.

		Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2011_(1)	(+/-) Variación deterioro a pérdidas y ganancias	(+) Variación contra patrimonio neto	(-) Salidas y reducciones	(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc.)	Pérdida por deterioro al final del ejercicio_2012_(2)
		59	1	2	3	4	5
Empresas del Grupo	9350	5.993.612,42					5.993.612,42
Empresas multigrupo	9351	9.273.779,00	12.375.979,57				21.649.758,57
Empresas asociadas	9352						
Total	9353	15.267.391,42	12.375.979,57				27.643.370,99

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».

Apartado 7: «Pasivos financieros»

Dentro del epígrafe de "Deuda financiera con empresas del grupo" se incluye un préstamo participativo recibido por importe de 114.147.551,03 euros (mismo importe en 2011).

Todos los préstamos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas se han traspasdo al corto plazo por tener el vencimiento de esas deudas en diciembre del 2013

Debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes. La Sociedad ha clasificado la totalidad de los saldos de los préstamos asociados a existencias del Grupo dentro del pasivo corriente, con independencia de sus tablas de amortización.

Al cierre del ejercicio 2012, la totalidad de la deuda con entidades financieras se encuentra vendida por incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Apartado 7: «Pasivos financieros»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

a) Pasivos financieros a largo plazo.

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)
		1	19	2	29	3	39	4	49
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	9400	0					202.792.394,84	202.792.394,84
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9401							
	Otros	9402							
	TOTAL	9403	0					202.792.394,84	202.792.394,84

b) Pasivos financieros a corto plazo.

		CLASES									
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL			
		Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)	Ejercicio_2012_(1)	Ejercicio_2011_(2)		
		1	19	2	29	3	39	4	49		
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	9410	32.438.830,40	29.937.475,06				217.874.325,03	13.712.233,65	250.313.155,48	649.708,72
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	9411									
	Otros	9412							236.296,11		236.296,11
	TOTAL	9413	32.438.830,40	29.937.475,06				217.874.325,03	13.948.529,76	250.313.155,48	886.004,83

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2012 (1)

		VENCIMIENTO EN AÑOS							
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL	
		1	2	3	4	5	6	7	
Deudas con entidades de crédito	9420	22.127.830,40	10.311.000,00						32.438.830,40
Acreedores por arrendamiento financiero	9421								
Otras Deudas	9422								
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9423	17.874.325,03							217.874.325,03
Acreedores comerciales no corrientes	9424								
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9425	660.274,26							660.274,26
Proveedores	9426								
Otros Acreedores	9427	660.274,26							660.274,26
Deuda con características especiales	9428								
TOTAL	9429	40.662.429,69	10.311.000,00						250.973.429,69

d) Líneas de descuento y pólizas de crédito al cierre del ejercicio 2012 (1).

Entidades de crédito		Limite concedido	Dispuesto	Disponible
		1	2	3
Total líneas de descuento	9430			
Total pólizas de crédito	9431	7.010.669,89	7.010.669,89	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

MEMORIA ABREVIADA - TEXTO LIBRE

MAT8

Apartado 8: «Fondos propios»

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, el capital social está representado por 7.555.423,00 participaciones al portador de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El 100% del capital social es propiedad de Nyesa Gestión, S.L.U.

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2012	2011
Reserva Legal	1.556.397,32	1.556.397,32
Reserva Voluntaria	1.048.699,86	1.048.699,86

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 Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

La composición de los resultados negativos de ejercicios anteriores a cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente

Resultado del ejercicio 2008	(32.154.404,79)	(32.154.407,79)
Resultado del ejercicio 2009	(56.716.462,05)	(56.716.462,05)
Resultado del ejercicio 2010	(23.449.487,36)	(23.449.487,36)
Resultado del ejercicio 2011	(107.119.071,87)	
TOTAL	(219.439.426,07)	(112.320.357,20)

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas.

Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

Apartado 9: «Situación fiscal»

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2012. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2012

Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(18.610.192,24)
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes	4.980.171,13		4.980.171,13
Diferencias temporarias	3.225.956,95		3.225.956,95
Base imponible 2012 (resultado fiscal)			(10.404.064,16)

Ejercicio 2011

Resultado del ejercicio (después de impuestos)			(107.119.071,87)
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes	1.800.312,14	(67.253.728,85)	(65.453.416,71)
Base imponible 2011 (resultado fiscal)			(172.572.488,58)

Las diferencias permanentes se originan en la no deducibilidad de los gastos correspondientes al deterioro de cartera y a provisiones por avales y afianzamientos a sociedades del grupo que por prudencia la sociedad los considera como no deducibles.

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios que no han sido registrados al existir dudas acerca de su recuperabilidad futura, según el siguiente detalle:

Año de origen para compensar	Año límite	
2.0072.0253.014.168,71		
2.0082.0263.999.108,65		
2.0092.0278.828.585,60		
2.0102.0284.573.458,65		
2.011	2.029	172.572.488,58
		192.987.810,19

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 10: «Ingresos y gastos» - Apartado 11 «Subvenciones, donaciones y legados»

MA10/11

NIF:	B20847695	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

Apartado 10: «Ingresos y gastos».

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
1. Consumo de mercaderías	95000		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001		
- nacionales	95002		
- adquisiciones intracomunitarias	95003		
- importaciones	95004		
b) Variación de existencias	95005		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007		
- nacionales	95008		
- adquisiciones intracomunitarias	95009		
- importaciones	95010		
b) Variación de existencias	95011		
3. Cargas sociales	95012		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95013		
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	95014		
c) Otras cargas sociales	95015		
4. Otros gastos de explotación	95016	426.199,30	23.905,40
a) Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	95017		
b) Resto de gastos de explotación	95018	426.199,30	23.905,40
5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019		
6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "Otros resultados"	95020	-58.596,13	-7.080.943,35

Apartado 11: «Subvenciones, donaciones y legados».

a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios.

		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
- Que aparecen en el balance	96000		
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (3)	96001		
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	96002		

b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio neto del balance, otorgados por terceros distintos a los socios: análisis del movimiento.

		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
Saldo al inicio del ejercicio	96010		
(+) Importes recibidos	96011		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones	96012		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	96013		
(-) Importes devueltos	96014		
(+/-) Otros movimientos	96015		
Saldo al cierre del ejercicio	96016		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.
(3) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

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.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714		1.144.708,62					
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	2.068.573,20	76.449,91					26.583,93
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717		729.655,21					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1).

		Operaciones con partes vinculadas						
		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714		4.577.882,76					
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	4.487.448,53	1.072.433,35					25.451,12
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		1	2	3	4	5	6	7
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730		203.006,00	3.164,00				
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731							
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732							
B) ACTIVO CORRIENTE	9733		159.454.907,76	32.289.330,79				510,38
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734							
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736							
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738							
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741							
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742		159.454.907,76	32.289.330,79				510,38
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743		159.453.184,26	790.575,64				90,38
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744							
1. Deudas a largo plazo	9745							
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748							
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
1. Deudas a corto plazo	9751	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	43.096.803,01	74.578.812,10	41.257,00				737.607,64
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755							
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757							
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Apartado 12: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1).

		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		19	29	39	49	59	69	79
A) ACTIVO NO CORRIENTE	9730		28.125.943,36					527,76
1. Inversiones financieras a largo plazo, de las cuales (2)	9731		180.390.402,07					1.168,79
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9732		152.264.458,71					641,03
B) ACTIVO CORRIENTE	9733		8.280.801,14		2.153.106,62		24.996.872,00	
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9734						24.996.872,00	
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:	9735						24.996.872,00	
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo	9736						24.996.872,00	
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	9737							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	9738							
c) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	9739							
d) Otros deudores, de los cuales	9740							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro	9741				2.153.106,62			
2. Inversiones financieras a corto plazo, de las cuales:	9742		8.280.801,14		2.153.106,62			
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	9743		5.254.332,26					
C) PASIVO NO CORRIENTE	9744	6.300.609,18	95.911.630,94					580.154,72
1. Deudas a largo plazo	9745	6.300.609,18	95.911.630,94					580.154,72
a) Deudas con entidades de crédito	9746							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9747							
c) Otras deudas a largo plazo	9748	6.300.609,18	95.911.630,94					580.154,72
2. Deuda con características especiales a largo plazo	9749							
D) PASIVO CORRIENTE	9750	9.034.628,75	4.546.735,92					130.868,99
1. Deudas a corto plazo	9751	9.034.628,75	4.546.735,92					130.868,99
a) Deudas con entidades de crédito	9752							
b) Acreedores por arrendamiento financiero	9753							
c) Otras deudas a corto plazo	9754	9.034.628,75	4.546.735,92					130.868,99
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9755							
a) Proveedores	9756							
b) Otros acreedores	9757							
3. Deuda con características especiales a corto plazo	9758							

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Importe bruto de la inversión.

Los miembros del órgano de administración no han recibido percepción alguna durante el ejercicio 2012 ni durante el ejercicio 2011, ni existen créditos, anticipos o compromisos en materia de pensiones.

La Compañía no dispone de personal de alta dirección en el ejercicio 2012.

El Administrador manifiesta que aunque posee participaciones en el capital en otras empresas, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de Nyesa Servicios Generales, S.L.U., a su vez ha comunicado que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto que establece el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio 2012 no se han devengado retribuciones de los auditores, ni tampoco durante el ejercicio 2011.

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	

Apartado 12: « Operaciones con partes vinculadas »

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97700		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97701		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección	97702		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección	97703		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97704		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección	97705		
b) Primas pagadas a miembros actuales de alta dirección	97706		
4. Indemnizaciones por cese	97707		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97708		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97709		
a) Importes devueltos	97710		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97711		
f) Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	97720		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones de las cuales:	97721		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración	97722		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración	97723		
3. Primas de seguro de vida pagadas, de las cuales	97724		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración	97725		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración	97726		
4. Indemnizaciones por cese	97727		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	97728		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:	97729		
a) Importes devueltos	97730		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía	97731		

Apartado 13: « Otra información »

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías		Ejercicio <u>2012</u> _(1)	Ejercicio <u>2011</u> _(2)
Altos directivos	98000		
Resto de personal directivo	98001		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	98002		
Empleados de tipo administrativo	98003		
Comerciales, vendedores y similares	98004		
Resto de personal cualificado	98005		
Trabajadores no cualificados	98006		
TOTAL EMPLEO MEDIO	98007		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

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.

NIF: B20847695

DENOMINACIÓN SOCIAL:

NYESA SERVICIOS GENERALES
S.L.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

Ejercicio 2012_(1)

Ejercicio 2011_(2)

A) ACTIVOS DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

1. Valor contable (3)

99000

2. Amortización acumulada (3)

99001

3. Correcciones valorativas por deterioro (3)

3.1. Reconocidas en el ejercicio

99002

3.2. Acumuladas

99003

B) GASTOS INCURRIDOS PARA LA MEJORA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE . . .

99004

C) RIESGOS CUBIERTOS POR LAS PROVISIONES PARA ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. Provisión para actuaciones medioambientales, incluidas en provisiones

Saldo al inicio del ejercicio

99005

(+/-) Dotaciones

99006

(-) Aplicaciones

99007

(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:

99008

(+/-) Combinaciones de negocios

99009

(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)

99010

(-) Excesos

99011

Saldo al cierre del ejercicio

99012

2. Derechos de reembolso reconocidos en el activo

99013

D) INVERSIONES DEL EJERCICIO POR RAZONES MEDIOAMBIENTALES

99014

E) COMPENSACIONES A RECIBIR DE TERCEROS

99015

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(3) Sólo cumplimentar en caso de que pueda determinarse de forma individualizada.

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 14.2: «Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero»

MA14.2

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.		

1. Movimiento durante el ejercicio

DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO		Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94600	
(+) Entradas o adquisiciones	94601	
(-) Enajenaciones y otras bajas	94602	
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94603	
C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94604	
(+) Dotaciones	94605	
(-) Aplicación y bajas	94606	
D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO AL CIERRE DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1)	94607	

2. Otra información

CONCEPTO		Importe
E) GASTOS DEL EJERCICIO <u>2012</u> (1) POR EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94608	
(+) Por derechos de emisión transferidos a la cuenta de haberes de la empresas en el Registro Nacional de Derechos de Emisión, imputados a las emisiones en el año	94610	
(+) Por restantes derechos de emisión, adquiridos o generados, que figuran en el balance, imputados a las emisiones en el año	94611	
(+) Cuantía que procede por déficits de derechos de emisión (2)	94612	
F) SUBVENCIONES RECIBIDAS EN EL EJERCICIO <u>2012</u> (1) POR DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	94613	
Importe de las subvenciones imputadas a resultados como ingresos del ejercicio <u>2012</u> (1)	94614	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Son los derechos pendientes de adquisición o generación al cierre del ejercicio, por emisiones del ejercicio.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MEMORIA ABREVIADA - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 15: «Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores (1)»

MA15

NIF:	B20847695	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del Balance

	Ejercicio <u>2012</u> (2)		Ejercicio <u>2011</u> (3)		
	Importe	% (4)	Importe	% (4)	
	1	2	19	29	
PAGOS DEL EJERCICIO					
1. Dentro del plazo máximo legal (5)	94700	1.497,01	100,00	25.885,49	48,02
2. Resto excedido	94701	0	0	28.025,00	51,98
TOTAL (1+2)	94702	1.497,01	100,00	53.910,49	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (6)	94704	229.482,95		190.491,57	

(1) Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.
(2) Ejercicio al que van referidas la cuentas anuales.
(3) Ejercicio Anterior
(4) Porcentaje sobre el total.
(5) El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
(6) En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, las entidades deberán suministrar exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Adicionalmente, en las cuentas anuales de este primer ejercicio no se presentará 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.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**CUENTAS ANUALES 2011 DE
NYESA SERVICIOS GENERALES,
S.L.U.**

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU
BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010
 (Expresados en euros)

ACTIVO		2011	2010
ACTIVO NO CORRIENTE		40.709.261,89	159.677.206,47
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 5.2, 5.3 y 8	40.709.261,89	159.536.565,44
Inversiones financieras a largo plazo		-	641,03
Otros activos no corrientes	Nota 11	-	140.000,00
ACTIVO CORRIENTE		3.579.268,25	8.552.994,17
Existencias	Nota 5.3	-	47,22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 5.3 y 11	70.893,86	114.307,00
Otros deudores		70.893,86	114.307,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 5.3	3.026.468,88	5.753.846,28
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 5.3	475.047,21	2.525.499,52
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5.1.a	6.858,30	159.294,15
TOTAL ACTIVO		44.288.530,14	168.230.200,64

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria adjunta que consta de 18 Notas

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU
BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2011	2010
PATRIMONIO NETO		(209.278.905,89)	(102.159.834,02)
Fondos propios		(209.278.905,89)	(102.159.834,02)
Capital	Nota 10.1	7.555.423,00	7.555.423,00
Capital escriturado		7.555.423,00	7.555.423,00
Reservas	Nota 10.2	2.605.097,18	2.605.097,18
Resultados de ejercicios anteriores	Nota 10.3	(112.320.354,20)	(88.870.866,84)
Resultado del ejercicio		(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
PASIVO NO CORRIENTE		202.792.394,84	244.759.546,41
Provisiones a largo plazo	Nota 13	-	67.253.728,85
Deudas a largo plazo		577.954,72	10.356.515,40
Deudas con entidades de crédito	Nota 6.1	-	9.814.945,70
Otras deudas a largo plazo		577.954,72	541.569,70
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 6.1 y 16	202.214.440,12	167.149.302,16
PASIVO CORRIENTE		50.775.041,19	25.630.488,25
Provisiones a corto plazo		6.877.847,03	-
Deudas a corto plazo		29.937.475,06	19.078.115,77
Deudas con entidades de crédito	Nota 6.1	29.937.475,06	18.974.377,26
Otras deudas a corto plazo		-	103.738,51
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 6.1 y 16	13.712.233,66	6.487.486,73
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Notas 6.1 y 11	247.485,44	64.885,75
Proveedores		496,68	3.629,62
Otros acreedores		246.988,76	61.256,13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.288.530,14	168.230.200,64

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria adjunta que consta de 18 Notas

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2011 Y 2010

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2011	2010
Otros gastos de explotación		(23.905,40)	(51.156,05)
Otros resultados	Nota 12.b	(7.080.943,35)	13.799,89
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.104.848,75)	(37.356,16)
Ingresos financieros	Nota 12.a	4.579.898,54	3.589.858,92
Gastos financieros	Nota 12.a	(7.331.604,82)	(6.433.239,10)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 12.a	(97.262.516,84)	(20.568.751,02)
RESULTADO FINANCIERO		(100.014.223,12)	(23.412.131,20)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(107.119.071,87)	(23.449.487,36)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria adjunta que consta de 18 Notas

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vence el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
EN LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010
 (Expresados en euros)

	2011	2010
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
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	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto ,y la Memoria adjunta que consta de 18 Notas

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010
 (Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	7.555.423,00	2.605.097,18	(32.154.404,79)	(56.716.462,05)	(78.710.346,66)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	(23.449.487,36)	(23.449.487,36)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(56.716.462,05)	56.716.462,05	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2010	7.555.423,00	2.605.097,18	(88.870.866,84)	(23.449.487,36)	(102.159.834,02)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	(107.119.071,87)	(107.119.071,87)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(23.449.487,36)	23.449.487,36	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(23.449.487,36)	23.449.487,36	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	7.555.423,00	2.605.097,18	(112.320.354,20)	(107.119.081,87)	(209.278.905,89)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria adjunta que consta de 18 Notas

En fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

Onen, S.L. Unipersonal, con N.I.F. B 20847695, se constituyó mediante escritura pública el 18 de junio de 2004, teniendo su domicilio social en calle Rodríguez Arias, 50 de Bilbao (Vizcaya). El 13 de septiembre de 2004 cambió la denominación social por la de Nyesa Servicios Generales, S.L. Unipersonal. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 4.453, folio 196, hoja nº BI 40.440, inscripción 1ª.

b) Actividad

Su actividad consiste en la promoción o fomento de empresas a través de la participación temporal en su capital, la financiación a largo plazo y la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia técnica, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad forma parte del Grupo Nyesa Valores Corporación del cual la sociedad dominante es Nyesa Valores Corporación, S.A., cuyo domicilio social actual se encuentra en Zaragoza, Ctra. Aeropuerto 4, 3ª planta.

La actividad principal del Grupo consiste básicamente en:

- 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.
- Construcción, mantenimiento, explotación, gestión y asesoramiento de campos de golf, zonas deportivas de ocio y desarrollo de actividades de perfeccionamiento del deporte y servicios auxiliares de éstos.
- Asesoramiento de empresas.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del grupo.

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 2011, se indicará para simplificar "ejercicio 2011".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según la legislación mercantil vigente, la Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales e informe de gestión consolidado por pertenecer a su vez al Grupo Nyesa Valores Corporación, del cual la sociedad dominante es la Sociedad Nyesa Valores Corporación, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al que pertenece la Sociedad, formuladas por los Administradores de la sociedad dominante se someterán a la aprobación por la Junta General y se depositarán en el Registro Mercantil de Zaragoza, domicilio social actual de la misma.

Nyesa Valores Corporación, S.A. es la dominante legal del grupo, si bien la dominante económica es Nyesa Gestión, S.L.U.

d) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

1.2) Información concursal

a) Reestructuración de la Deuda

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la situación económica ocasionada por el deterioro del mercado, en general, y del inmobiliario, en particular, y la situación de crisis del mercado financiero, con el consiguiente endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, el Grupo al que pertenece la Sociedad inició un proceso de renegociación de la deuda con sus entidades financieras acreedoras. Ese proceso de refinanciación culminó con la suscripción de acuerdos bilaterales de refinanciación con la mayoría de sus entidades bancarias consistentes principalmente en (i) una reducción de la deuda total del Grupo (que ascendía a 650 millones de euros) en 210 millones de euros, mediante la venta de activos a las entidades financieras (ii) la obtención de un periodo de carencia respecto al principal de los préstamos, alargando su amortización hasta no antes de finales del ejercicio 2013, (iii) la financiación de los intereses durante dos años y (iv) la obtención de nuevos préstamos para percibir la liquidez necesaria para poder hacer frente a los gastos estructurales del Grupo durante dos años.

A esos efectos, en colaboración con expertos externos independientes, se elaboró un plan de negocio para el periodo 2010 a 2013 que mostraba la viabilidad futura del Grupo y en el que se preveía la obtención de flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. Con objeto de asegurar la continuidad de las operaciones en caso de producirse un escenario pesimista por circunstancias adversas no controlables por la Sociedad, cuantificado aproximadamente en 30 millones de euros, los accionistas de referencia garantizaron mediante escrito legitimado notarialmente en abril de 2011, la cobertura en su caso de dicho déficit. A pesar de que dicha cantidad fue solicitada al accionista de referencia en Consejo de 27 de junio de 2011, a la fecha no ha sido atendida en importe suficiente.

b) Línea de Crédito-Capital

Como consecuencia del mantenimiento de esa coyuntura económica adversa, durante el ejercicio 2010, el Grupo societario suscribió con la firma internacional Global Emerging Markets (GEM) una línea de capital con el objetivo de asegurar la obtención de la financiación

necesaria para el desarrollo del mencionado plan de negocio. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, GEM ha suscrito 8 ampliaciones de capital en Nyesa Valores Corporación, S.A. , cuatro de ellas durante el ejercicio 2011. No obstante, la disminución del valor de cotización de las acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A., en un primer momento, así como, posteriormente, la actual suspensión de la cotización, ambos aspectos imprescindibles para la ejecución de las ampliaciones de capital derivadas del contrato de línea de capital, han imposibilitado la obtención de financiación por esta vía desde el mes de abril del ejercicio 2011.

c) Presentación del Concurso

En este entorno, en fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. decidió, dada la grave situación de insolvencia en la que se encontraba el Grupo, comunicar la solicitud de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. y de alguna de las sociedades de su grupo societario.

Si bien durante ese plazo, la Dirección del Grupo trabajó en el cierre de una nueva renegociación de su deuda que pretendía levantar la situación de insolvencia que llevó a la mencionada comunicación, en fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. y de sus sociedades filiales. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012. A este respecto, en fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

Las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo al que pertenece fueron formuladas por sus respectivos órganos de administración en su reunión de 31 de agosto de 2012. Debido a los ajustes y reclasificaciones propuestos tras su revisión por parte del auditor tanto de las cuentas individuales como consolidadas, así como del informe de la Administración Concursal, al que se refiere el Capítulo I del Título IV de la Ley Concursal, junto con el Inventario de Bienes y Derechos y la Lista de Acreedores cuya presentación fue publicada en el BOE del 2 de octubre de 2012, los órganos de administración de la práctica totalidad de las sociedades pertenecientes al Grupo así como las cuentas anuales consolidadas del mismo han procedido a reformular las cuentas en fecha 17 de octubre de 2012.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario, según queda reflejado en el auto judicial, lo que ha permitido que se haya aplicado el principio de empresa en funcionamiento. A este respecto, conviene destacar, que si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones de la Sociedad, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 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 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Sujeto a las resoluciones derivadas de la situación concursal de la Sociedad y de su Grupo las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación:

Factores causantes de duda:

1. Situación económico financiera general de los mercados: la situación de crisis iniciada en 2008, se ha agravado en los ejercicios 2010 y 2011, existiendo la indiscutible certeza de que la recuperación del mercado, será más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas. La crisis del mercado financiero afectó de manera considerable tanto al Grupo Nyesa Valores Corporación

como a la Sociedad, dado el endurecimiento del acceso a la financiación y su implicación directa en el consumo en general y, en particular, al sector inmobiliario, principalmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas. A esto, debemos añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

2. Situación concursal: las implicaciones que puedan derivarse del proceso concursal en el que actualmente se encuentra la Sociedad y su Grupo (ver nota 1.2.c).

3. Evolución desfavorable de la valoración de los activos inmobiliarios: Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles de la Sociedad han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo, que conforma una parte muy significativa de los activos inmobiliarios de las sociedades, la existencia de escasas transacciones comparables, y la situación financiera de la Sociedad y el Grupo al que pertenece, mencionada en el párrafo siguiente, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en la estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en el Balance de Situación adjunto, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.

Factores mitigantes de la duda:

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad del Grupo, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario, que se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Aprobación de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias que permitan la realización del plan, así como eventualmente la aportación de activos inmobiliarios en renta que lo refuercen.
- b. Potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.
- c. Priorización del desarrollo de proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

e) Situación patrimonial

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos

comparativos, además de las cifras del ejercicio 2011 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 y del Estado de Flujos de Efectivo. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

g) 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.

h) Elementos recogidos en varias partidas

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

i) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

j) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 no incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales de años anteriores.

k) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas que afectan a la aplicación de políticas contables y a la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas cuentas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión ,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.

l) Estado de Flujos de Efectivo e Informe de Gestión

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad presenta Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria abreviados. En consecuencia, no se presenta el Estado de Flujos de Efectivo ni tampoco se incluye el Informe de Gestión.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2011 y 2010, formuladas por el Administrador Único, son las que se muestran a continuación, en euros:

	2011	2010
Base de reparto		
Pérdida generada en el ejercicio	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)
	(107.119.071,87)	(23.449.487,36)

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 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) 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 balance. Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

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.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a 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 2011, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

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

Fianzas entregadas

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

Fianzas recibidas

En las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra 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.

b) Clasificación de saldos por vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

c) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de 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.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

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.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

d) Ingresos y gastos

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

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

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos

comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

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

e) 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 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.

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

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad 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.

g) 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. En su caso, si el precio acordado en

una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 5.3)	180.391.570,86	142.003.278,97	180.391.570,86	142.003.278,97
Total	180.391.570,86	142.003.278,97	180.391.570,86	142.003.278,97

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	6.858,30	159.294,15	6.858,30	159.294,15
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 5.1.a)	6.858,30	159.294,15	6.858,30	159.294,15
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 5.2)	163.664,42	326.664,42	163.664,42	326.664,42
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 5.3)	37.629.599,97	7.952.728,60	37.629.599,97	7.952.728,60
Total	37.800.122,69	8.438.687,17	37.800.122,69	8.438.687,17

5.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

5.1.a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Cuentas corrientes	6.845,20	159.152,35
Caja	13,10	141,80
Total	6.858,30	159.294,15

El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables diarios.

5.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Su composición a corto y largo plazo es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Depósitos de renta fija	-	-	-	239.000,00
Otros depósitos constituidos	-	-	-	87.664,42
Total	-	-	-	326.664,42

Se mantienen unos depósitos de renta fija por valor de 76.000,00 euros y otros depósitos constituidos por valor de 87.664,42 euros que la sociedad, en ambos casos, ha procedido a deteriorar su valor.

5.3) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Anticipos a proveedores	-	-	-	47,22
Total créditos por operaciones comerciales			-	47,22
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 16)	170.973.907,19	2.059.658,52	136.172.746,56	34.313,77
A otras partes vinculadas (Nota 16)	1.168,79	24.996.872,00	641,03	-
A otras empresas	-	2.106.783,06	-	2.106.797,95
Intereses devengados de préstamos participativos (Nota 16)	9.416.494,88	-	5.829.891,38	-
Intereses de créditos a empresas del grupo (Nota 16)	-	8.374.249,24	-	5.719.532,51
Intereses de créditos a terceros	-	92.037,15	-	92.037,15
Total créditos por operaciones no comerciales	180.391.570,86	37.629.599,97	142.003.278,97	7.952.681,38
Total	180.391.570,86	37.629.599,97	142.003.278,97	7.952.728,60

Los créditos a entidades de grupo, asociadas y vinculadas devengan un tipo de interés de mercado. Dichos créditos incluyen 104.050.000 euros (mismo importe en 2010) de préstamos participativos (Nota 7).

En el caso de saldos con vencimiento mayor a un año y que no tengan pactado un tipo de interés explícito, se procede a su actualización.

Deterioro:

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

	Saldo a 31/12/2010	Corrección valorativa por deterioro	Otras adiciones	Saldo a 31/12/2011
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes	(24.996.872,00)	-	-	(24.996.872,00)
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos a empresas grupo, no corriente	(224.246,04)	(152.040.212,67)		(152.264.458,71)
Créditos a empresas asociadas, corriente	(2.153.106,62)	(7.407.438,88)		(9.131.211,88)

	Saldo a 31/12/2009	Corrección valorativa por deterioro	Otras adiciones	Saldo a 31/12/2010
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes	(24.996.872,00)	-	-	(24.996.872,00)
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos a empresas grupo, no corriente	(223.484,21)	(53,73)	(708,1)	(224.246,04)
Créditos a empresas asociadas, corriente	(2.153.106,62)	-		(2.153.106,62)

5.4) Otra información relativa a activos financieros

a) Reclasificaciones

No se han reclasificado instrumentos financieros durante el ejercicio.

b) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2011 es el siguiente:

	Vencimiento años		Total
	2012	2013	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	35.430.779,76	180.391.570,86	215.822.350,62

Cuentas Anuales de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. Ejercicio 2011

Créditos a empresas	10.433.907,76	170.975.075,98	181.408.983,74
Intereses préstamos participativos	-	9.416.494,88	9.416.494,88
Otros créditos	24.996.872,00	-	24.996.872,00
Inversiones financieras	2.362.484,63	-	2.362.484,63
Créditos a terceros	2.198.820,21	-	2.198.820,21
Otros activos financieros	163.664,42	-	163.664,42
Total	37.793.264,39	180.391.570,86	218.184.835,25

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2010 fue el siguiente:

	Vencimiento años		Total
	2011	2013	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5.753.846,28	142.003.278,97	147.757.125,25
Créditos a empresas	5.753.846,28	136.173.387,59	141.927.233,87
Intereses préstamos participativos	-	5.829.891,38	5.829.891,38
Inversiones financieras	2.525.499,52	-	2.525.499,52
Créditos a terceros	2.198.835,10	-	2.198.835,10
Otros activos financieros	326.664,42	-	326.664,42
Anticipos a proveedores	47,22	-	47,22
Total	8.279.393,02	142.003.278,97	150.282.671,99

c) Activos en garantía

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.

NOTA 6. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 6.1)	-	9.814.945,70	202.792.394,84	167.690.871,86	202.792.394,84	177.505.817,56
Total	-	9.814.945,70	202.792.394,84	167.690.871,86	202.792.394,84	177.505.817,56

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

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 6.1)	29.937.475,06	18.974.377,26	13.712.233,66	6.645.152,37	43.649.708,72	25.619.529,63
Total	29.937.475,06	18.974.377,26	13.712.233,66	6.645.152,37	43.649.708,72	25.619.529,63

6.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	496,68	-	3.629,62
Acreedores	-	235.799,43	-	50.297,51
Total saldos por operaciones comerciales	-	236.296,11	-	53.927,13
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	-	27.211.833,43	9.814.945,70	17.287.983,35
Deuda financiera con empresas del grupo (Nota 16)	202.214.440,12	-	162.369.372,79	-
Deuda financiera con otras partes vinculadas (Nota 16)	577.954,72	-	541.569,70	-
Préstamos y otras deudas	202.792.394,84	27.211.833,43	172.725.888,19	17.287.983,35
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	2.725.641,63	-	1.686.393,91
Deudas por intereses explícitos con empresas del grupo (Nota 16)	-	13.581.364,67	4.779.929,37	6.487.486,73
Deudas por intereses explícitos con otras partes vinculadas (Nota 16)	-	130.868,99	-	103.738,51
Deudas por intereses explícitos	-	16.437.875,29	4.779.929,37	8.277.619,15
Total saldos por operaciones no comerciales	202.792.394,84	43.649.708,72	177.505.817,56	25.565.602,50
Total Débitos y partidas a pagar	202.792.394,84	43.886.004,83	177.505.817,56	25.619.529,63

Dentro del epígrafe de “Deuda financiera con empresas del grupo” se incluye un préstamo participativo recibido por importe de 114.147.551,03 euros (mismo importe en 2010).

En el caso de los saldos con vencimiento mayor a un año no tengan pactado un tipo de interés explícito, se procede a su actualización.

6.1.1) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

Saldo a 31/12/2011			Total
	Corriente	No Corriente	
Préstamos	20.201.163,54		20.201.163,54

Pólizas de crédito	7.010.669,89	7.010.669,89
Deudas por intereses	2.725.641,63	2.725.641,63
	29.937.475,06	29.937.475,06

Saldo a 31/12/2010	Corriente	No Corriente	Total
Préstamos	10.277.313,46	9.814.945,70	20.092.259,16
Pólizas de crédito	7.010.669,89	-	7.010.669,89
Deudas por intereses	1.686.393,91	-	1.686.393,91
	18.974.377,26	9.814.945,70	28.789.322,96

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2011, expresados en euros, es el siguiente:

	Pendiente al Cierre	Garantía	Activo en garantía	VNC garantía	Valor Razonable de la Garantía (*)
	910.163,54	Hipotecaria	Inmovilizado de sociedades del grupo	662.457,02	1.439.000,00
	8.980.000,00	Mobiliaria	Inmovilizado financiero de la Sociedad	2.926.127,20	2.926.127,20
	10.311.000,00	Hipotecaria	Existencias de sociedad del Grupo	5.084.000,00	5.084.000,00
Total Corriente	20.201.163,54			8.672.584,22	9.449.127,20
Total Préstamos	20.201.163,54			8.672.584,22	9.449.127,20

(*)En el caso de bienes inmuebles se indica el valor de la tasación a cierre del ejercicio.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Pendiente al Cierre	Garantía	Activo en garantía	VNC garantía	Valor Razonable de la Garantía (*)
	863.976,93	Hipotecaria	Inmovilizado de sociedades del grupo	662.457,02	2.091.000,00
	8.950.967,77	Mobiliaria	Inmovilizado financiero la Sociedad	2.926.127,20	2.926.127,20
Total No Corriente	9.814.945,74			3.588.584,22	5.017.127,20
	10.277.313,46	Hipotecaria	Existencias de sociedad del Grupo	12.458.053,61	16.771.000,00
Total Corriente	10.277.313,46			12.458.053,61	16.771.000,00
Total Préstamos	20.092.259,16			16.046.637,83	21.788.127,20

Debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes. La Sociedad ha clasificado la totalidad de los saldos de los préstamos asociados a existencias del Grupo dentro del pasivo corriente, con independencia de sus tablas de amortización.

El cuadro de vencimiento de los préstamos, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en función de las tablas de amortización de los mismos es la mostrada en la Nota 6.2 a).

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2011, expresadas en euros, se indica a continuación:

	Límite	Importe Dispuesto	Garantía	Activo en garantía	VNC garantía	Valor Razonable (I*)
Corriente	2.000.000,00	2.010.669,89	Personal	Fiadora Nyesa Gestión, S.L.U. (2*)	-	-
Corriente	5.000.000,00	5.000.000,00	Mobiliaria	Inmovilizado financiero de la Sociedad	8.475.000,00	8.475.000,00
Total cuentas de crédito	7.000.000,00	7.010.669,89			8.475.000,00	8.475.000,00

(I*) En el caso de bienes inmuebles se indica el valor de la tasación a cierre del ejercicio.

(2*) Vencida y pendiente de pago (Nota 6.2.b)

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Límite	Importe Dispuesto	Garantía	Activo en garantía	VNC garantía	Valor Razonable (I*)
Corriente	2.000.000,00	2.010.669,89	Personal	Fiadora Nyesa Gestión, S.L.U. (*)	-	-
No corriente	5.000.000,00	5.000.000,00	Mobiliaria	Inmovilizado financiero de la Sociedad	8.475.000,00	8.475.000,00
Total cuentas de crédito	7.000.000,00	7.010.669,89			8.475.000,00	8.475.000,00

(*) Vencida y pendiente de pago (Nota 6.2.b)

El cuadro de vencimiento de los créditos, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en función de las tablas de amortización de los mismos es la mostrada en la Nota 6.2 a).

6.2) Otra información relativa a pasivos financieros**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2011:

	Vencimiento años				
	2012	2013	2014	2015	Total
Deudas	19.627.475,05		10.310.000,00	-	29.937.475,05
Deudas con entidades de crédito	19.627.475,05		10.310.000,00	-	29.937.475,05
Deudas con partes vinculadas, grupo y asociadas	13.712.233,67	202.792.394,84	-		216.504.628,51
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	236.296,11				236.296,11
Total	33.576.004,82	202.792.394,84	10.310.000,00	-	246.678.399,67

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros al cierre del ejercicio anterior, fue

la siguiente:

	Vencimiento años				Total
	2011	2012	2013	2014	
Deudas	8.885.166,96	3.259.808,47	3.268.893,71	13.375.453,82	28.789.322,96
Deudas con entidades de crédito	8.885.166,96	3.259.808,47	3.268.893,71	13.375.453,82	28.789.322,96
Deudas con partes vinculadas, grupo y asociadas	6.591.225,24	-	167.690.871,86		174.282.097,10
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	53.927,13				53.927,13
Total	15.530.319,33	3.259.808,47	170.959.765,57	-	203.125.347,19

b) Incumplimiento de obligaciones contractuales

Al cierre del ejercicio 2011 y 2010, una póliza de crédito de principal 2.010.669,89 euros e intereses y costas por importe 1.752.577 euros, se encuentra vencidos y pendientes de pago.

La sociedad ha registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias 480.000 euros en concepto de intereses de demora (995.000 en 2010)

NOTA 7. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera, Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el detalle de los saldos de proveedores y acreedores pendientes de pago en la fecha de cierre del balance tienen el siguiente detalle:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha cierre del balance			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	25.885,49	48,02%	38.549,90	67,85%
Resto	28.025,00	51,98%	18.266,34	32,15%
Total pagos del ejercicio	53.910,49	100,00%	56.816,24	100,00%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	190.941,57		33.827,25	

NOTA 8. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de empresas del grupo y asociadas en las que la Sociedad tiene participaciones al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2011
Empresas del grupo		6.198.279,42	(5.993.612,42)	204.667,00

Cuentas Anuales de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. Ejercicio 2011

Nyesa Costa, S.L.U.	100	226.012,00	(226.012,00)	-
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	100	4.945.701,42	(4.945.701,42)	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	100	806.012,00	(806.012,00)	-
Nyesa Golf, S.L.	100	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes, S.L.	55	1.661,00	-	1.661,00
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	100	203.006,00	-	203.006,00
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	100	3.006,00	(3.006,00)	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	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.	100	3.100,00	(3.100,00)	-
Villarias Golf, S.L.	100	1.440,00	(1.440,00)	-

Empresas Multigrupo		21.632.521,74	(9.255.039,00)	12.377.482,74
----------------------------	--	----------------------	-----------------------	----------------------

Jardi Residencial La Garriga, S.L.	48,99	6.577.310,74	(2.149.480,15)	4.427.830,59
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	41,73	8.475.000,00	(3.146.627,83)	5.328.372,17
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	50	5.731.212,00	(3.111.435,02)	2.619.776,98
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	50	841.500,00	(841.500)	-
Nyesa Genérica, S.L.	50	1.503,00	-	1.503,00
Grupo Nyesa 21, S.L.	50	5.996,00	(5.996,00)	-
Gestión Nyesalás, S.L.		-	-	-

Empresas Asociadas		18.740,00	(18.740,00)	-
---------------------------	--	------------------	--------------------	----------

Multisado(Construções e Urbanizações, S.A.)	37,48	18.740,00	(18.740)	-
---	-------	-----------	----------	---

		27.849.541,16	(16.267.391,42)	12.582.149,74
--	--	----------------------	------------------------	----------------------

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Fecha último cierre	Auditado
Nyesa Costa, S.L.U.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21. Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21. Actividades inmobiliarias	31/12/2011	Si
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21. Explotación, admón. y gestión de establecimientos hoteleros. y residencias para la tercera edad y servicios sociales.	31/12/2011	No
Nyesa Golf, S.L.	Plaza Eguzki, 15; Multiva Alta(Navarra)	Ocio	31/12/2011 31/12/2011	No
Nyesa Infantes, S.L.	Pol. Noain(Esquiros, Pamplona(Navarra)	Actividades inmobiliarias	31/12/2011 31/12/2011	No
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	C/ Rodríguez Arias, nº. 50 Bilbao	Actividades inmobiliarias	31/12/2011 31/12/2011	No
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21. Prestación servicios profesionales	31/12/2011	No
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	C/ Ronda Sant Pere 17. Barcelona	Actividades inmobiliarias	31/12/2011 31/12/2011	No
Nyesa Expansión S.L.U.	C/ Rodríguez Arias, nº.	Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No

	50				
	Bilbao			31/12/2011	
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21.	Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Grupo Nyesa 21, S.L.	C/ Juan Vigón, 2 Madrid		Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Villarías Golf, S.L.	Bilbao		Ocio	31/12/2011	No
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	Vía Hispanidad, Zaragoza	21.	Explotación y Arrendamiento Hotelero	31/12/2011	No
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	Avda. Cesar Augusto,13 Zaragoza		Explotación y Arrendamiento Hotelero	31/12/2011	Si
				31/12/2010	
Nyesa Genérica, S.L.	C/ Rodríguez Arias, nº 50 Bilbao		Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Jardi Residencial La Garriga, S.L.	C/ Santa Teresa, Mataró (Barcelona)	63	Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	C/ Santa Teresa, Mataró (Barcelona)	63	Actividades inmobiliarias	31/12/2011	No
Multisado(Construções e Urbanizações, S.A.)	C/ Rua Central Montijo (Portugal)	2	Actividades inmobiliarias	31/12/2007	No

El detalle de empresas del grupo y asociadas en las que la Sociedad tiene participaciones al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2010
Empresas del grupo				
Nyesa Costa, S.L.U.	100,00	226.012,00	-	226.012,00
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	100,00	4.945.701,42	(4.945.701,42)	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	100,00	806.012,00	(806.012,00)	-
Nyesa Golf, S.L.	100,00	2.135,00	(2.135,00)	-
Nyesa Infantes, S.L.	55,00	1.661,00	-	1.661,00
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	100,00	203.006,00	-	203.006,00
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	100,00	3.006,00	(3.006,00)	-
Nyesa Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	100,00	3.200,00	(3.200,00)	-
Nyesa Expansión S.L.U.	100,00	3.006,00	-	3.006,00
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	100,00	3.100,00	(3.200,00)	-
Villarías Golf, S.L.	100,00	1.440,00	(1.440,00)	-
Empresas Multigrupo				
Multisado(Construções e Urbanizações, S.A.)	37,48	18.740,00	-	18.740,00
Jardi Residencial La Garriga, S.L.	48,99	6.577.310,74	(1.620.978,38)	4.956.332,36
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	41,73	8.475.000,00	-	8.475.000,00
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	50,00	5.731.212,00	(2.805.084,81)	2.926.127,19
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	50,00	482.300,00	-	482.300,00
Nyesa Genérica, S.L.	50,00	1.503,00	-	1.503,00
Grupo Nyesa 21, S.L.	50,00	5.996,00	-	5.996,00
Gestión Nyesalás S.L.		1.550,00	(1.550,00)	-
		27.491.891,16	(10.418.219,61)	17.073.671,55

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Fecha último cierre	Auditado
Nyesa Costa, S.L.U.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Explotación, admón. y gestión de establecimientos hoteleros. y residencias para la tercera edad y servicios sociales.	31/12/2010	Si
Nyesa Golf, S.L.	Plaza Eguzki, 15; Multiva Alta(Navarra)	Ocio	31/12/2010	No
Nyesa Infantes, S.L.	Pol. Noain(Esquiroz, Pamplona(Navarra)	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	No
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	C/ Rodríguez Arias, nº. 50 Bilbao	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Prestación servicios profesionales	31/12/2010	Si
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	C/ Ronda Sant Pere 17. Barcelona	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si
Nyesa Expansión S.L.U.	C/ Rodríguez Arias, nº. 50 Bilbao	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	No
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	No
Grupo Nyesa 21, S.L.	C/ Juan Vigón, 2 Madrid	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	No
Villarias Golf, S.L.	Bilbao	Ocio	31/12/2010	No
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	C/ Vía Hispanidad, 21. Zaragoza	Explotación y Arrendamiento Hotelero	31/12/2010	No
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	Avda. Cesar Augusto,13 Zaragoza	Explotación y Arrendamiento Hotelero	31/12/2010	Si
Nyesa Genérica, S.L.	C/ Rodríguez Arias, nº. 50 Bilbao	Actividades inmobiliarias	31/12/2009	Si
Multisado(Construções e Urbanizações, S.A.)	C/ Rua Central 2 Montijo (Portugal)	Actividades inmobiliarias	31/12/2007	No
Jardi Residencial La Garriga, S.L.	C/ Santa Teresa, 63 Mataró (Barcelona)	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	C/ Santa Teresa, 63 Mataró (Barcelona)	Actividades inmobiliarias	31/12/2010	Si

Ninguna de las sociedades cotiza en Bolsa ni ha distribuido dividendos en los ejercicios 2011 y 2010.

El resumen de los fondos propios según las cuentas anuales del ejercicio 2011 y 2010 de las sociedades participadas se muestra en el Anexo I.:

Para la determinación del valor al cierre y deterioro de la cartera, se realiza un análisis

actualizado de las plusvalías pendientes de materialización de cada participada. Si el deterioro es superior al importe registrado en libros de la inversión, se registra el exceso en Provisiones por Responsabilidades (Nota 13.1).

El movimiento del deterioro de la cartera registrado en el ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

	31/12/2010	Adiciones	Bajas	31/12/2011
Nyesa Costa, S.L.U.	(226.012,00)	-	-	(226.012,00)
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	(4.945.701,42)	-	-	(4.945.701,42)
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	(806.012,00)	-	-	(806.012,00)
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	(3.200,00)	-	-	(3.200,00)
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	(2.805.084,81)	(2.895.568,21)	-	(5.700.653,02)
Jardí Residencial La Garriga, S.L.	(1.620.978,38)	(1.761.126,77)	-	(3.382.105,15)
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	(3.006,00)	-	-	(3.006,00)
Nyesa Golf, S.L.	(2.135,00)	-	-	(2.135,00)
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	(3.100,00)	-	-	(3.100,00)
Villarias Golf, S.L.	(1.440,00)	-	-	(1.440,00)
Gestión Nyesalas, S.L.	(1.550,00)	-	1.550,00	-
Grupo Nyesa 21, S.L.	-	(5.996,00)	-	(5.996,00)
Hospes Nyesa Navarra S.L.	-	(841.500,00)	-	(841.500,00)
Multisado Construçoes S.L.	-	(18.740,00)	-	(18.740,00)
Viladecavals, Park Centro Indust.	-	(3.147.010,83)	-	(3.147.010,83)
Nyesa Expansion S.L.	-	(3.006,00)	-	(3.006,00)
	(10.418.219,61)	(8.672.947,81)	(1.550,00)	(19.089.617,42)

	31/12/2009	Adiciones	Traspasos (*)	31/12/2010
Nyesa Costa, S.L.U.	-	(226.012,00)	-	(226.012,00)
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	(4.945.701,42)	-	-	(4.945.701,42)
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	(806.012,00)	-	-	(806.012,00)
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	(3.200,00)	-	-	(3.200,00)
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	(2.000,00)	(1.537.750,27)	(1.265.334,54)	(2.805.084,81)
Jardí Residencial La Garriga, S.L.	(929.200,53)	(691.777,85)	-	(1.620.978,38)
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	-	(3.006,00)	-	(3.006,00)
Nyesa Golf, S.L.	-	(2.135,00)	-	(2.135,00)
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	-	(3.100,00)	-	(3.100,00)
Villarias Golf, S.L.	-	(1.440,00)	-	(1.440,00)
Gestión Nyesalas, S.L.	-	(1.550,00)	-	(1.550,00)
	(6.686.113,95)	(2.466.771,12)	(1.265.334,54)	(10.418.219,61)

(*)Proviene de "Provisiones por Responsabilidades" véase Nota 13.1

La Sociedad tiene concedidos préstamos participativos (Notas 5.3 y 16.1) a sus sociedades participadas que tienen como vencimiento el año 2013 y devengan un tipo de interés de mercado.

Sociedad	31/12/2011	31/12/2010
Nyesa Costa, S.L.U.	8.000.000,00	8.000.000,00
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	70.000.000,00	70.000.000,00
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	10.000.000,00	10.000.000,00
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	10.000.000,00	10.000.000,00
Nyesa Genérica, S.L.	3.000.000,00	3.000.000,00
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	3.000.000,00	3.000.000,00
Nyesa Expansión, S.L.	50.000,00	50.000,00
Total	104.050.000,00	104.050.000,00

Las participaciones en la Sociedad Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A. y en Nyesa Melia Zaragoza, S.L. se encuentran pignoradas como garantía de sendos préstamos recibidos por la Sociedad (Nota 6).

Asimismo, las participaciones en la Sociedad Jardí Residencial La Garriga, S.L. se encuentran pignoradas como garantía de un préstamo recibido por Nyesa Valores Corporación, S.A. (1,8 millones de euros).

A continuación se indican las participaciones indirectas mantenidas en Sociedades del Grupo, Multigrupo y Asociadas en el ejercicio 2011 y 2010.

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	Participación indirecta	
					% participación	% control
Lengua Clásica Persa, S.R.L.	Costa Rica	Cartera de inversión	(1)	NO	50,00%	50,00%
Nyesa Costa Rica, S.L	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	(2)	NO	50,00%	50,00%
Santiponce del Este, S.L.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	(3)	NO	50,00%	50,00%
Aqua Dorata, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	(3)	NO	50,00%	50,00%

(1) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L.U.

(2) Participada a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.

(3) Participada a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.

NOTA 9. 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).

9.1) Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta

de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. Como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra el Grupo, y la consiguiente elevada incertidumbre en torno a su recuperabilidad, la Sociedad ha estimado conveniente dotar el deterioro de la totalidad de los créditos otorgados a sociedades del Grupo.

9.2) Riesgo 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 la Sociedad 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 ha llevado a la Sociedad y al Grupo al que pertenece a solicitar el concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración esperan que la eventual aprobación del Convenio de Acreedores en el que están trabajando permita al Grupo superar su actual situación de insolvencia.

9.3) 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 ha culminado 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 con la aprobación del Convenio de Acreedores que lo sustenta podrán continuar con su actividad empresarial.

9.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

10.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, el capital social está representado por 7.555.423,00 participaciones al portador de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

El 100% del capital social es propiedad de Nyesa Gestión, S.L.U.

10.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2011	2010
Reserva legal	1.556.397,32	1.556.397,32
Reservas voluntarias	1.048.699,86	1.048.699,86
Total	2.605.097,18	2.605.097,18

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 Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2011, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

10.3) Resultados de ejercicios anteriores

Su composición a cierre del ejercicio 2011 y 2010 es la siguiente:

	2011	2010
Resultados de ejercicios anteriores		
Resultado del ejercicio 2008	(32.154.404,79)	(32.154.404,79)
Resultado del ejercicio 2009	(56.716.462,05)	(56.716.462,05)
Resultado del ejercicio 2010	(23.449.487,36)	
	(112.320.354,20)	(88.870.866,84)

10.4) 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 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.

10.5) Situación Patrimonial

El alargamiento de la situación adversa sufrida por la economía en general, y el sector inmobiliario en particular, ha situado a la Sociedad en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia de las pérdidas no derivadas de las valoraciones de los activos.

En este entorno el Órgano de Administración propondrá para su aprobación a la Junta General, las medidas a adoptar al respecto. Cabe destacar, que la Sociedad se encuentra en Concurso de Acreedores desde el pasado 14 de marzo de 2012.

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente, en euros:

	31/12/2011		31/12/2010	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Créditos con Administraciones Públicas	-	-	140.000,00	-
	-	-	140.000,00	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	57.305,80	-	53.362,75	-
Devolución de Impuestos	13.588,06	-	60.944,25	-
Ret. y pagos a cuenta del Impuesto Sociedades	-	-	-	-
Retenciones por IRPF	-	-	-	-
Otras deudas con AAPP	-	11.189,33	-	10.958,62
	70.893,86	11.189,33	114.307,00	10.958,62

Situación fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2007 hasta el ejercicio 2011. Para los ejercicios pendientes de inspección, existen ciertos pasivos y contingencias fiscales cuya cuantificación no es posible determinar objetivamente, para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas.

En fecha 29 de marzo de 2011, la Junta Arbitral del Concierto Económico resolvió el conflicto de domicilio fiscal planteado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (expediente 32/2008) acordando el cambio de domicilio fiscal de las sociedades Nyesa Gestión, S.L. y Nyesa Servicios Generales, S.L. desde el domicilio social sito en Bilbao a Zaragoza, vía Hispanidad número 21, domicilio de otras sociedades del Grupo, con efectos desde 29 de junio de 2004.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad tributa y liquida sus impuestos de acuerdo con la normativa foral del País Vasco.

En noviembre de 2004 la Diputación Foral de Vizcaya concedió a la Sociedad la calificación como “Sociedad de Promoción de Empresas”, siéndole de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el artículo 60 de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2011		Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)		(111.528.493,42)		
		<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Diferencias permanentes	5.911.500,61	67.253.728,85		(61.342.228,24)
Base imponible 2011 (resultado fiscal)		(172.870.721,66)		

Ejercicio 2010		Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del ejercicio (después de impuestos)		(23.449.487,36)		
		<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Diferencias permanentes	18.876.028,71		-	18.876.028,21
Base imponible 2010 (resultado fiscal)		(4.573.458,65)		

Las diferencias permanentes se originan en la no deducibilidad de los gastos correspondientes al deterioro de cartera.

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios que no han sido registrados al existir dudas acerca de su recuperabilidad futura, según el siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2.007	2.022	3.014.168,71
2.008	2.023	3.999.108,65
2.009	2.024	8.828.585,60
2.010	2.025	4.573.458,65
		20.415.321,61

Otros créditos

La Sociedad no dispone de deducciones pendientes de aplicar.

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

a) Resultados financieros

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

	2011	2010
Ingresos:		
Préstamos y partidas a cobrar	4.577.882,76	3.579.500,92
Intereses créditos concedidos Grupo (Nota 16.3)	4.577.882,76	3.511.163,91
Intereses créditos concedidos por otras partes vinculadas (Nota 16.3)	-	15.551,46
Intereses créditos concedidos a terceros	-	52.785,55
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2.015,78	10.358,00
Total ingresos	4.579.898,54	3.589.858,92
Gastos:		
Préstamos y partidas a pagar	(7.331.604,82)	(6.433.239,10)
Intereses créditos concedidos por Grupo (Nota 16.3)	(5.558.202,34)	(4.214.021,39)
Intereses créditos concedidos por otras partes vinculadas (Nota 16.3)	(27.130,48)	(48.964,52)
Intereses créditos de terceros	-	-
Intereses y otros gastos entidades financieras	(1.746.272,00)	(2.170.253,19)
Total gastos	(7.331.604,82)	(6.433.239,10)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:		
Deterioro	(100.435.986,89)	(20.568.751,02)
Cartera (Nota 8)	(8.672.947,81)	(2.466.771,12)
Créditos empresas grupo, no corrientes (Nota 5.3)	(25.308,17)	(53,73)
Créditos empresas grupo, corrientes (Nota 5.3)	(157.269.236,76)	-
Créditos otras empresas	(1.723.773,00)	-
Otras responsabilidades (Nota 13.1)	67.255.278,85	(18.101.926,17)
Resultados por enajenaciones y otras	(572.755,95)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	(572.755,95)	-
Resultado Financiero	(103.760.449,12)	(23.412.131,20)

b) Otros resultados

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “Otros resultados”, es el siguiente:

	2011	2010
Ingresos:		
Otros	(7.744.138,90)	13.799,89
Resultados	(7.744.138,90)	13.799,89

NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1. Provisiones

El detalle de las provisiones a lo largo del ejercicio 2010 y 2009, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2010
Largo plazo:		
Otras responsabilidades	-	67.253.728,85
	-	67.253.728,85

La Sociedad ha revertido dentro de Provisiones para Otras Responsabilidades el exceso del deterioro calculado sobre el valor en libros de la inversión que mantiene en las siguientes Sociedades:

	31/12/2010	Adiciones	Retiros	31/12/2011
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	(38.616.566,10)	-	38.616.566,10	-
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	(14.635.354,34)	-	14.635.354,34	-
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	(9.727.216,51)	-	9.727.216,51	-
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	(82.508,69)	-	82.508,69	-
Nyesa Costa, S.L.	(4.192.083,21)	-	4.192.083,21	-
	(67.253.728,85)		(67.253.728,85)	

El movimiento del ejercicio 2010 por este concepto es el siguiente:

	31/12/2009	Adiciones	Traspasos (*)	31/12/2010
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	(34.825.309,81)	(3.791.256,29)	-	(38.616.566,10)
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	(10.285.192,87)	(4.350.161,47)	-	(14.635.354,34)
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	(4.041.300,00)	(5.685.916,51)	-	(9.727.216,51)
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	-	(82.508,69)	-	(82.508,69)
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	(1.265.334,54)	-	1.265.334,54	-
Nyesa Costa, S.L.	-	(4.192.083,21)	-	(4.192.083,21)
	(50.417.137,22)	(18.101.926,17)	1.265.334,54	(67.253.728,85)

(*) Se traspasa a "Deterioro de cartera", véase Nota 8.

13.2) Contingencias

13.2.1) Garantías comprometidas

La Sociedad figura como fiadora o avalista de otras sociedades del Grupo en operaciones de préstamo por importe de 11.388 miles de euros (10.983 miles de euros en 2009).

13.2.2) Pasivos contingentes

En el ejercicio 2007 la Sociedad transmitió el 50% y el 37,48% de las participaciones que poseía en las sociedades, Nyesa Genérica, S.L.U. y Multisado Construções e Urbanizações, S.A. por un importe total de 24.996 miles de euros que quedaron pendientes de cobro. Este crédito fue deteriorado en el ejercicio 2008. A finales del 2009 el Juzgado de Primera

Instancia nº 1 de Bilbao dictó sentencia desestimando la reconvencción presentada por el Grupo para anular dicha operación y la Sociedad no se plantea recurrir dicho fallo.

A finales del ejercicio 2009, Nyesa Servicios Generales, S.L.U. y Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de Flexiplan, 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 Flexiplan, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con el Grupo. Sin embargo, el Grupo, había suscrito con el citado tercero en octubre del 2007, un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo que este tercero mantuviera con el Grupo sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2010, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo, todos los saldos existentes. El proceso se encuentra abierto a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales habiéndose celebrado la primera vista el pasado día 8 de marzo de 2011. A consecuencia del mismo, el Juez estimó el interponer a la parte demandada una serie de medidas cautelares consistentes en dictar embargos preventivos sobre varias de fincas propiedad de las demandadas. En fecha de 14 junio de 2012, la Audiencia Provincial de Barcelona ha dictado sentencia condenando a las demandas al importe solicitado. Por ello, a cierre de 2011, Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. procedió a registrar una provisión por la totalidad del mismo (Véase Nota 9, 12 y 16).. La negación de ese mismo acuerdo de compensación de créditos ha llevado a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, Akasvayu, S.L., ha reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. un crédito subordinado por importe de 24.091.184,93 euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. un crédito subordinado por importe de 12.335.043,06 euros.
- frente a KYESA GESTION INMOBILIARIA S.L.U. un crédito por importe de 29.793.226,56 euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las promociones de Torrelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082.253 euros, esto es un importe total de 29.793.226,56 euros.
- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. un crédito por importe de 2.557.627 euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU S.L.U. de las acciones de VILADECAVALLS PARK S.L. el 20 de Diciembre de 2.007.

Y, sobre esa misma base, atribuir a Grupo Nyesa la consideración de administrador de hecho de AKASVAYU S.L.U. Como consecuencia de todo lo anterior, en fecha 6 de junio de 2012, se presentó demanda incidental en la que se solicitaba la nulidad de todas y cada una de las referencias que la administración concursal de AKASVAYU realiza en su informe relativas al Grupo Nyesa y en concreto a la declaración que efectúa respecto de las sociedades actoras como administradora de hecho de AKASVAYU. Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda.

13.3) Garantías recibidas de entidades del Grupo

La Sociedad ha recibido garantías hipotecarias, por importe de 11.545 miles de euros (13.141 miles de euros en el ejercicio 2010), de diversas empresas del grupo y otras partes vinculadas para varios préstamos (Nota 6.1.1).

NOTA 14. 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 15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

- En fecha 1 de febrero de 2012 presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, la solicitud de concurso voluntario de Nyesa Valores Corporación S.A. El 21 de marzo de 2012 se recibió notificación del Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se acordaba la declaración del concurso voluntario de la sociedad Nyesa Valores Corporación S.A. y de su grupo de sociedades.

Como consecuencia de la situación de insolvencia en la que se encuentra la sociedad y el Grupo al que pertenece, ha venido incumpliendo sus obligaciones de pago, en especial, las existentes con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y con las entidades financieras.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado) y la Agencia Tributaria (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, respectivamente, 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 en fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad y el grupo de sociedades al que pertenecen solicitaron a la Administración concursal la autorización prevista en el artículo 46.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal que permite retrasar la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial del concurso, esto es, las correspondientes al ejercicio 2011, al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La Sociedad recibió la autorización en fecha 26 de abril de 2012.

En fecha 2 de agosto de 2012, la Administración concursal comunicó a la Sociedad y a su grupo de sociedades la presentación de los informes prevenidos por el artículo 75 de la Ley Concursal, afirmando que el mencionado plazo concedido para la formulación de las presentes cuentas anuales vencía el próximo 2 de septiembre de 2012.

- En fecha 29 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de que el grupo de inversión Corbis Group había comunicado a los

accionistas de referencia de Nyesa Valores Corporación, S.A. (Grupo familiar Bartibas), la resolución de la compraventa, representativa de un 12,71 por 100 de participación en su capital social.

- Por otro lado, el pasado 14 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad requirió a Corbis Group para que manifestara sus intenciones en relación con la operación de reestructuración de Nyesa Valores Corporación, S.A. presentada ante el Consejo de Administración y comunicada a los mercados en fecha 9 de agosto de 2011, advirtiéndole que, dados los reiterados incumplimientos a los compromisos adquiridos por ese Grupo, cualquier respuesta diferente a su materialización inmediata se entendería por el Consejo de Administración como la retirada de la mencionada operación de reestructuración. A la fecha, no se ha obtenido respuesta de Corbis Group por lo que el Consejo de Administración entiende el desistimiento de este Grupo de llevar a cabo la mencionada operación de reestructuración y ha acordado tomar las medidas legales que le amparen en defensa de los intereses de la Compañía y de sus accionistas.
- El Consejo de Administración, en fecha de 17 de enero de 2012, ha tenido conocimiento de que el Grupo familiar Bartibas ha suscrito con la mercantil Riberalia Servicios Generales S.L. un acuerdo transaccional, derivado de una sentencia judicial condenatoria, en virtud del cual el Grupo familiar Bartibas ha dado en pago a Riberalia Servicios Generales, S.L. 34.140.664 de acciones de Nyesa Valores Corporación, S.A. que representan el 21,03 por 100 de participación en su capital social. El valor de referencia para la determinación de la contraprestación en acciones correspondiente por la dación en pago ha sido de 17 céntimos (0,17) de euro, esto es, un total de 5.803.912,8 euros. Por otro lado, el Consejo de Administración reunido en la citada fecha, y, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha procedido al nombramiento por el sistema de cooptación de Riberalia Servicios Generales S.L., como nuevo consejero en calidad de dominical. Asimismo, ha recibido y aceptado la dimisión como miembro de su Consejo de Administración de Don Carlos Miguel García Torres por motivos personales.
- Durante el ejercicio se ha revertido una provisión de 7.309 miles de euros que existía por la posible contingencia de afianzar un crédito concedido por una entidad financiera a una sociedad del Grupo. Dicho crédito, ha sido cancelado en febrero de 2012, sin exigir a la Sociedad, reintegro de importe alguno, por lo que se ha procedido al registro de la reversión del mismo.

NOTA 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**16.1) Identificación partes vinculadas**

El detalle de partes vinculadas con la Sociedad en el ejercicio 2011 es el siguiente:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Nyesa Valores Corporación, S.A.	Grupo	Posee el 100% de Nyesa Gestión S.L.U.
Nyesa Gestión, S.L.U.	Grupo	Posee el 100% de la Sociedad.
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Raurich Condal, S.L.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Geona Plus, S.L.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Asesores Energéticos, S.L.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Residencial Vilalba Golf, S.L.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Constructora Inbesòs, S.A.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Genérica, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Nyesa Costa, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Grupo Nyesa 21, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Nyesa Expansión, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Golf, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta.
Multisado(Construções e Urbanizações, S.A.	Asociada	La Sociedad posee el 37,48%
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 41,73%. Gestión conjunta
Golf Park 3 S.A. (*)	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
About Golf, S.L. (*)	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Inbesòs Ocio, S.L.U. (*)	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Vilalba Golf, S.L.U. (*)	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Edutainment Sant Adrià del Besos, S.A.	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Nalcar 2002, S.L. (*)	Grupo	Participada de Nyesa Valores Corporación, S.A.
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Expansión, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Zaragoza Gestión de Viviendas, S.L.	Vinculada	Comparte algún administrador
Tajaderón, S.L.	Vinculada	Comparte algún administrador

(*) Sociedad en situación de concurso de acreedores voluntario

El detalle de partes vinculadas con la Sociedad en el ejercicio 2010 es el siguiente:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Nyesa Valores Corporación S.A (Inbesòs, S.A.)	Grupo	Posee el 100% de Nyesa Gestión S.L.U.
Nyesa Gestión, S.L.U.	Grupo	Posee el 100% de la Sociedad.
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Gestora Inmobiliaria Besos, S.A.U.	Grupo	Participada de Inbesòs.

Raurich Condal, S.L.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Geona Plus, S.L.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Asesores Energéticos, S.L.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Residencial Vilalba Golf, S.L.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Constructora Inbesòs, S.A.	Grupo	Participada de Inbesòs.
Nyesa Servicios Administrativos, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Genérica, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Nyesa Costa, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Grupo Nyesa 21, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Nyesa Expansión, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Construcción y Desarrollo, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Golf, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Meliá Zaragoza, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta.
Multisado(Construções e Urbanizaçoes, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 37,48%. Gestión conjunta
Viladecavalls Park Centro Industrial, Logístico y Comercial, S.A.	Multigrupo	La Sociedad posee el 41,73%. Gestión conjunta
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Nyesa Expansión, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%.
Hospes Nyesa Navarra, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%. Gestión conjunta
Tajaderón, S.L.	Vinculada	Comparte algún administrador
Biodiesel Castilla La Mancha, S.L.	Vinculada	Comparte algún administrador
Ingeniería Tecnológica Aragón, S.L.	Vinculada	Comparte algún administrador

16.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011	Entidad Dominante (*)	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	28.125.943,36	-	527,76
Inversiones financieras a largo plazo:	-	28.125.943,36	-	527,76
Créditos	-	66.923.907,19	-	1.168,79
Préstamos participativos	-	104.050.000,00	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(152.264.458,71)	-	(641,03)
Intereses devengados pendientes de cobro	-	9.416.494,88	-	-
ACTIVO CORRIENTE	-	3.026.468,88	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	3.026.468,88	-	-
Créditos	-	34.313,77	2.025.344,75	-
Intereses devengados pendientes de cobro	-	8.246.487,37	127.761,87	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(5.254.332,26)	(2.153.106,62)	-
PASIVO NO CORRIENTE	(132.033.534,70)	(70.178.705,42)	-	(580.154,72)
Deudas a largo plazo:	(132.033.534,70)	(70.178.705,42)	-	(580.154,72)
Créditos	(17.885.983,67)	(70.178.705,42)	-	(580.154,72)
Préstamos participativos	(114.147.551,03)	-	-	-
Intereses devengados pendientes de cobro	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	(9.034.628,75)	(4.546.735,92)	-	(130.868,99)

Deudas a corto plazo:	(9.034.628,75)	(4.546.735,92)	-	(130.868,99)
Intereses devengados pendientes de cobro	9.034.628,75)	(4.546.735,92)	-	(130.868,99)

(*) Sociedad dominante directa, Nyesa Gestión, S.L.U

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2010	Entidad Dominante (*)	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	142.002.637,94	-	641,03
Inversiones financieras a largo plazo:	-	142.002.637,94	-	641,03
Créditos	-	32.346.992,60	-	641,03
Préstamos participativos	-	104.050.000,00	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(224.246,04)	-	-
Intereses devengados pendientes de cobro	-	5.829.891,38	-	-
ACTIVO CORRIENTE	-	5.753.846,28	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	5.753.846,28	-	-
Créditos	-	34.313,77	2.025.344,75	-
Intereses devengados pendientes de cobro	-	5.719.532,51	127.761,87	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	-	(2.153.106,62)	-
PASIVO NO CORRIENTE	(134.012.890,95)	(33.136.411,21)	-	(541.569,70)
Deudas a largo plazo:	(134.012.890,95)	(33.136.411,21)	-	(541.569,70)
Créditos	(15.085.410,55)	(33.136.411,21)	-	(541.569,70)
Préstamos participativos	(114.147.551,03)	-	-	-
Intereses devengados pendientes de cobro	(4.779.929,37)	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	(4.519.871,92)	(1.967.614,81)	-	(103.738,51)
Deudas a corto plazo:	(4.519.871,92)	(1.967.614,81)	-	(103.738,51)
Intereses devengados pendientes de cobro	(4.519.871,92)	(1.967.614,81)	-	(103.738,51)

(*) Sociedad dominante directa, Nyesa Gestión, S.L.U

A 31 de diciembre de 2010, dentro del pasivo no corriente con otras empresas del grupo figura un crédito a largo plazo con límite de 1 millón de euros y cuyo importe dispuesto asciende a 622 miles de euros, concedido por Nyesa Valores Corporación, S.A. (dominante jurídica de Grupo Nyesa Valores Corporación), dicho crédito devengará intereses variables que serán igual a la suma del índice de referencia Euribor al mes diciembre más un margen positivo de un punto.

A 31 de diciembre de 2009, dentro del activo no corriente con otras empresas del grupo figuraba un crédito a largo plazo por importe de 6.579 miles de euros formalizado a favor de Nyesa Valores Corporación, S.A. y dentro del activo corriente, los intereses devengados pendientes de cobro por importe de 106 miles de euros en 2009.

El 31 de diciembre de 2007 se reconoció el dividendo a cuenta acordado en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad y el 15 de marzo de 2010 se firmó un acuerdo entre ambas sociedades para convertir dicho crédito en préstamo participativo, con vencimiento 31 de diciembre de 2013, y de este modo equilibrar la situación patrimonial de la Sociedad Dicho préstamo devengará intereses variables que serán igual a la suma del índice de

referencia Euribor al mes diciembre más un margen positivo de un punto y medio de interés.

16.3) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios se detallan a continuación:

En el ejercicio 2011	Entidad Dominante	Otras empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas
Ingresos por intereses pendientes de cobro	-	4.577.882,76	-
Gastos por intereses pendientes de pago	4.487.448,35	1.072.433,35	25.451,12

(*) *Sociedad dominante directa, Nyesa Gestión, S.L.U.*

Dentro de las transacciones con otras empresas del grupo del ejercicio 2010 figuran 108 miles de euros como gastos por intereses devengados y no cobrados a favor de Nyesa Valores Corporación, S.A. (dominante jurídica de Grupo Nyesa Valores Corporación).

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2010 se detallan a continuación:

	Entidad Dominante	Otras empresas del Grupo	Otras Partes Vinculadas
Ingresos por intereses pendientes de cobro	-	3.511.163,91	15.551,46
Gastos por intereses pendientes de pago	3.517.880,58	696.140,81	48.964,52

(*) *Sociedad dominante directa, Nyesa Gestión, S.L.U.*

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.

16.4) Saldos y Transacciones con Administrador Único y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se ha devengado retribución alguna al Administrador Único, ni existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas al mismo.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

Otra información referente al Administrador Único

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, el detalle de participaciones, cargo y/o funciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde al representante del Administrador único, es el siguiente:

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA GESTION, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA COSTA S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L. U.	Representante del Administrador (*)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L. U.	Representante del Administrador (*)
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
VILALBA GOLF, S.L.	Apoderado
RAURICH CONDAL, S.L.	Consejero
PROMOCIONES INDUS. Y FINAN., S.A.U.	Representante del Administrador (*)
GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A.U. (GIBSA)	Representante del Administrador (*)
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Representante del Administrador (*)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U.	Representante del Administrador (*)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.	Representante del Administrador (*)
NYESA COSTA RICA, S.R.L.	Consejero
	(*)NYESA VALORES CORPORACION, S.A.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, 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.

NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN

No se han devengado honorarios por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 siendo los del ejercicio anterior de 21 miles de euros.

NOTA 18. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Según establece el Plan General de Contabilidad, no se incluye detalle de la información segmentada dado que la Sociedad puede formular cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Administrador Único de **NYESA SERVICIOS GENERALES, SLU** reformula las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 44

Bilbao, 17 de octubre de 2012
El Administrador Único

Representante de Nyesa Gestión, S.L.U.
Juan Manuel Vallejo Montero

NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

**ANEXO I: PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO,
MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2011 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2011 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(80.330)	(114.452)	(35.030)	(193.782)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	100	(8.995)	(16.528)	(15.093)	(25.423)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	203	(14.114)	(15.664)	(14.507)	(29.575)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(11.431)	(14.384)	(10.883)	(25.812)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	no	100,00%	100,00%	3	169	(5.906)	(5.787)	(5.734)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	100,00%	100,00%	503	(14.995)	(19.766)	(17.402)	(34.258)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	7	(495)	(475)	(485)
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(30)	(587)	(563)	(614)
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	80	(35)	(7)	48
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	1.683	(381)	(270)	(8)	1.032
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	4.126	(68)	(753)	693	3.305
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	3	(608)	(267)	828	(872)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promc	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(3)	no	50,00%	50,00%	1	(8.807)	(3.025)	(937)	(11.831)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.002	(25)	(25)	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	41,73%	50,00%	17.850	(6.815)	(5.721)	(4.531)	5.314
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	no	48,99%	50,00%	386	(377)	(410)	(38)	(401)
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37,48%	37,48%			información no disponible		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%			información no disponible		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	0	0	3

(1) a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.

(2) a través de Nyesa Genérica, S.L.

(3) a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.

(4) a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2010 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2010 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	(70.991)	(9.339)	(7.031)	(79.330)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	100	(6.208)	(2.787)	(1.593)	(8.895)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	203	(12.987)	(1.127)	(162)	(13.911)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	3	(8.478)	(2.953)	(1.109)	(11.428)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	3	355	(441)	(323)	(83)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	VILLALBA ENVID	100,00%	100,00%	503	(12.238)	(2.900)	(428)	(14.635)
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(1)	489	499	491
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	(1)	(29)	(22)	(27)
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	no	55,00%	50,00%	3	107	(4)	(4)	106
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	no	50,00%	50,00%	965	(314)	(67)	(18)	584
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	PWC	50,00%	50,00%	11.462	(4.927)	(2.477)	(1.335)	4.058
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	BDO	50,00%	50,00%	3	(2.105)	1.497	(78)	(605)
LENGUA CLÁSICA PERSA, S.R.L.	Costa Rica	Industria en general y Promc	(2)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm.	(3)	no	50,00%	50,00%	1	(5.084)	(3.723)	(593)	(8.806)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	no	50,00%	50,00%	12	7.014	(37)	0	6.989
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	41,73%	50,00%	17.850	(5.638)	(1.177)	(208)	11.035
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	LAES NEXIA	48,99%	50,00%	386	(6)	(371)	(31)	9
SANTIPOCE DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm.	(4)	no	50,00%	50,00%	1	0	0	0	1
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	no	37,48%	37,48%			información no disponible		
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%			información no disponible		
VILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	0	0	3

(1) a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.U.

(2) a través de Nyesa Genérica, S.L.

(3) a través de Lengua Persa Clásica, S.R.L.

(4) a través de Nyesa Costa Rica, S.R.L.

ANUNCIO DE LA FUSIÓN

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE)
NYESA GESTIÓN, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL (SOCIEDAD ABSORBIDA)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL (SOCIEDAD ABSORBIDA)

Anuncio de Proyecto Común de Fusión de Sociedades por Absorción

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, se hace público el Proyecto Común de Fusión de Nyesa Gestión, S.L. Sociedad Unipersonal y Nyesa Servicios Generales, S.L. Sociedad Unipersonal (Sociedades Absorbidas) por su entidad matriz Nyesa Valores Corporación, S.A. (Sociedad Absorbente), redactado y suscrito por los órganos de administración de las sociedades participantes, por el que se producirá la extinción de las Sociedades Absorbidas, por disolución sin liquidación, con transmisión en bloque de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, la cual adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas.

La fusión proyectada es parte integrante de las propuestas de Convenio de Acreedores presentadas por las sociedades participantes, y que fue objeto de aprobación judicial por parte del Juzgado Mercantil N° 1 de Zaragoza mediante sentencias N° 00165/2014, 00166/2014 y 00167/2014 fechadas todas ellas el 14 de julio de 2014.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 32.1 y 51.1. LME, se ha procedido a insertar en la página web de las sociedades participantes (www.nyesavalorescorporacion.com), con fecha 25 de agosto de 2014, el proyecto común de fusión. Asimismo se ha procedido a insertar en la página web de las sociedades participantes los documentos a que se refiere el artículo 39 LME, a los efectos de la información que sobre la fusión prevé este precepto, todo ello con posibilidad de su descarga e impresión.

La fusión aprobada se efectúa atendiendo a lo dispuesto en el artículo 49.1 LME, al tratarse de la absorción de unas sociedades íntegramente participadas. En consecuencia no resulta necesaria para esta fusión (i) la inclusión en el Proyecto de Fusión de las menciones 2.ª, 6.ª, 9.ª y 10.ª del artículo 31 LME, (ii) los informes de Administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión, (iii) el aumento de capital de la Sociedad Absorbente y (iv) la aprobación de la fusión por las Juntas Generales de las Sociedades Absorbidas.

Siendo la sociedad absorbente Nyesa Valores Corporación, S.A. titular directa de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad absorbida Nyesa Gestión, S.L. Sociedad Unipersonal, quien a su vez es titular directa de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la también sociedad absorbida Nyesa Servicios Generales, S.L. Sociedad Unipersonal, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 51 LME, el cual establece que no será necesaria la aprobación de la fusión por la Junta General de accionistas de la Sociedad Absorbente.

La fusión quedará aprobada de acuerdo con las menciones recogidas en el Proyecto de Fusión, redactado y suscrito por los órganos de administración de las sociedades participantes, y los balances de fusión de dichas sociedades cerrados a 31 de mayo de 2014, que en el caso de las Sociedades Absorbidas han sido aprobados por sus

respectivos Socios Únicos en fecha 21 de julio de 2014, y que en el caso de la Sociedad Absorbente será aprobado por su Junta General de Accionistas en su próxima sesión con carácter extraordinario.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 43.1, 44 y 51.1 LME, se hace constar:

Primero.- El derecho que corresponde a los socios, acreedores, titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores de las sociedades participantes en la fusión a examinar en los respectivos domicilios sociales, los siguientes documentos, así como a obtener la entrega o el envío gratuito del texto íntegro de los mismos:

- El Proyecto Común de Fusión;
- El texto íntegro de los acuerdos adoptados;
- Los balances de fusión, y las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres (3) últimos ejercicios, de las sociedades participantes.

Segundo.- El derecho que asiste a los accionistas que representen, al menos, el uno (1) por ciento del capital social de la Sociedad Absorbente, a solicitar dentro de los quince días siguientes a la publicación del último de los anuncios de este proyecto de fusión y mediante requerimiento notarial dirigido a los Administradores, la celebración de la Junta de Nyesa Valores Corporación, S.A. para la aprobación de la fusión por absorción.

Tercero.- El derecho que asiste a los acreedores de cada una de las sociedades participantes en la fusión por absorción, de oponerse a la misma, en los términos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, durante el plazo de un (1) mes contado desde la fecha de publicación del presente anuncio.

Zaragoza, 25 de agosto de 2014.- El Secretario del Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A., D. Alfonso Polo Soriano; El representante del Administrador Único de Nyesa Gestión, S.L. Sociedad Unipersonal, D. Juan Manuel Vallejo Montero; El representante del Administrador Único de Nyesa Servicios Generales, S.L. Sociedad Unipersonal, D. Juan Manuel Vallejo Montero