



Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección de Informes Financieros y Contables

Edison, 4

28.006 Madrid

Zaragoza, 26 de diciembre de 2013

ASUNTO: REQUERIMIENTO N° 2013187689

Muy Sres. nuestros:

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 2013187689, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados.

- 1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de NYESA, el auditor BDO Auditores, S.L., ha incluido un párrafo de énfasis relativo a la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad y su grupo para continuar con sus operaciones.**

El auditor pone de manifiesto en su informe que, el 14 de marzo de 2012, Nyesa Valores Corporación, S.A. y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de modo que el 2 de agosto de ese mismo año, los administradores designados por el Juzgado emitieron los informes requeridos por el artículo 75 de la Ley Concursal que incluyen las masas activas y las listas de acreedores provisionales.

Además, el auditor manifiesta en un segundo párrafo de énfasis que 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 los diferentes incidentes concursales en trámite y de las correspondientes propuestas que pudieran ofrecerse a los acreedores o, en su caso, de los procesos de liquidación que pudieran iniciarse.

A este respecto, la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 señala que, en lo que respecta a la reducción de la deuda con entidades de crédito, se está tratando de que las entidades acepten en dación en pago los activos no estratégicos que constituyen sus garantías, aportando nuevos recursos que permitan la superación de la situación concursal.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 1.1 Indíquese el grado de avance de las negociaciones con los acreedores a la fecha de**



contestación del presente requerimiento, incluyendo el número de entidades que aceptarían la dación en pago e importes asociados a las mismas.

A fecha de contestación de este requerimiento y desde la declaración del concurso se han materializado las siguientes daciones en pago con entidades financieras:

- Dación en pago de una residencia de la tercera edad con cancelación de un importe total de deuda de 6,3 millones de euros en la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. y 2,2 millones de euros en Nyesa Valores Corporación S.A.
- Dación en pago de una promoción de viviendas en La Muela con cancelación de un importe total de deuda de 21 millones de euros en Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación.
- Dación en pago de una promoción de viviendas en Sant Feliu de Guixols con cancelación de un importe total de deuda de 14 millones de euros en Gestora Inmobiliaria del Besos S.A.U. y 1,3 millones de euros en Nyesa Gestión S.L.U.
- Adicionalmente se ha refinanciado toda la deuda bancaria de la sociedad Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. con un volumen total de deuda de 45 millones de euros, aumentando la carencia en 4 años y la amortización en 11 años, esto es, hasta el 2.037.
- Se han alcanzado acuerdos con 2 entidades financieras para vender activos en el mercado por debajo del precio de la hipoteca con condonación por parte de la entidad del diferencial de la carga entre el precio de venta y la hipoteca. A la fecha de presentación de este requerimiento, bajo esta fórmula se han vendido 34 unidades en tres sociedades del Grupo.

Por otro lado, se encuentra aprobado por el Juzgado una operación de dación en pago de un suelo en Zaragoza con cancelación de un importe total de deuda de 8 millones de euros en Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación, que se espera firmar en los próximos días.

Como consecuencia de las negociaciones llevadas a cabo con las entidades financieras en los últimos meses, en los próximos 15 días se prevé presentar en el juzgado las siguientes ofertas de compraventa:

- Oferta de dación en pago que supondrá la cancelación de un importe total de deuda de 35,6 millones de euros, distribuido en 2 millones de euros en Nyesa Valores Corporación S.A, 11,8 millones de euros en Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U. en liquidación, 20,4 millones de euros en Gestora Inmobiliaria del Besos S.A.U. y 1,4 millones de euros en Residencial Villalba Golf S.L.U. en liquidación.
- Oferta de dación en pago que supondrá una cancelación de deuda en Gestora Inmobiliaria del Besos S.A.U. por importe de 16,5 millones de euros.



Por otra parte, se encuentran muy avanzadas las negociaciones con una entidad financiera y se estima que en un par de meses se llegue a un acuerdo definitivo que supondrá:

- El levantamiento de una prenda de acciones que supondría la liberación de un aval en Nyesa Gestión, S.L.U. por importe de 13 millones de euros.
- La reducción de deuda de préstamos hipotecarios sobre activos de las sociedades Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación y Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación por importe aproximado de 30 millones de euros.

Durante la primera semana de diciembre se inició la subasta de activos de Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación, por un importe aproximado de 52 millones de euros, y de activos de Raurich Condal S.L. en liquidación por un importe aproximado de 14 millones de euros.

Igualmente se encuentran en ejecución hipotecaria varias fincas propiedad de Nyesa Gestión Inmobiliaria, S.L.U. con una deuda de 10,2 millones de euros.

1.2 Descripción y cuantificación de las magnitudes más importantes que se extraen del informe elaborado por la Administración Concursal, precisando la fecha a la cual se refieren las citadas cifras. En concreto deberán facilitarse las siguientes magnitudes:

1.2.1 Pasivo concursal clasificado de conformidad con la naturaleza de los créditos según se establece en la Ley Concursal (esto es, créditos con privilegio especial, créditos con privilegio general, créditos ordinarios, créditos subordinados, créditos contra la masa).

Las magnitudes más relevantes que se extraen de los informes definitivos se detallan en el **Anexo I** al presente requerimiento. Es importante destacar las siguientes consideraciones para realizar una correcta interpretación de las cifras contenidas en el precitado anexo:

- El Grupo Nyesa está compuesto por más de veinte sociedades, algunas de las cuales no se hallan en situación concursal.
- De las quince sociedades del Grupo que solicitaron el concurso de acreedores, ocho se encuentran en fase de liquidación y, por tanto, no fueron incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012, ni tampoco se han incluido en la contestación al presente requerimiento.
- Las cifras se han extraído de los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores elaborados por la administración concursal, de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 96 de la Ley Concursal. En consecuencia, se muestran las cifras de forma individual para cada una de las siete sociedades.



No obstante lo anterior, a efectos puramente ilustrativos, se muestran las cifras de forma agregada al objeto de que se pueda tener una visión de grupo de las masas tanto activa como pasiva. Para ello, en la medida en que si bien los concursos se tramitan conjuntamente son siete concursos independientes, se han realizado los siguientes ajustes:

- eliminación, tanto en la masa activa como en los créditos concursales y pasivos contingentes, de las deudas entre estas siete sociedades.
- la eliminación de los créditos concursales o contingentes que figuran en más de una sociedad por ser una de ellas garante (o fiadora) de la posición acreedora de la otra.
- Los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, no recogen las operaciones de venta de activos a las que se ha hecho referencia en el punto 1.1 anterior. Estos textos se limitan, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, a actualizar los créditos existentes en el momento de la declaración del concurso (14 de marzo de 2012), que quedaron recogidos en los informes provisionales presentados ante el Juzgado en fecha 2 de agosto de 2012, con ocasión de las impugnaciones a dichos informes provisionales.
- Los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso tienen la consideración de créditos contra la masa y están actualizados a 30 de septiembre de 2013.

1.2.2 Conciliación del importe correspondiente al pasivo concursal con el pasivo registrado por Nyesa Valores Corporación, S.A. a 31 de diciembre de 2012.

El análisis de la conciliación entre el pasivo concursal y el pasivo registrado en los Estados Financieros de Nyesa Valores Corporación, S.A. a cierre del ejercicio 2012, requiere de las siguientes precisiones:

- Cancelaciones de pasivo

La masa concursal derivada de los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores presentados por la Administración Concursal, de acuerdo a lo comentado en el punto 1.2.1 anterior y tal y como se explica detalladamente en el **Anexo II**, no recoge las cancelaciones de pasivos (concursoales o contra la masa) por acuerdos con los acreedores (*Véase el primer párrafo del punto 1.1 anterior*).

- Créditos concursales

La masa concursal no contempla los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso, los denominados créditos contra la masa.



- Créditos por avales y fianzamientos

Especialmente importantes son las divergencias entre los créditos concursales por avales y fianzamientos, y el impacto de los mismos en el registro de las provisiones incorporadas a los Estados Financieros.

En el informe de la Administración Concursal se recogen los créditos concursales por fianzamientos (como créditos ordinarios, subordinados o pasivos contingentes) por su importe máximo exigible. Sin embargo, en los Estados Financieros se recoge únicamente el impacto de la responsabilidad máxima esperada, con la información disponible a la fecha de formulación de los mismos. Esto es, teniendo en cuenta la totalidad de las garantías existentes en el Grupo, tal y como se explica en el *punto 10.2 posterior*.

- Gastos financieros posteriores a la declaración del concurso

También es clara la disparidad de criterio en relación con los gastos financieros tras la declaración del concurso.

De acuerdo con el criterio establecido, a sensu contrario, en la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas número 90 de julio de 2012, los Estados Financieros recogen los gastos financieros de acuerdo a las condiciones existentes de los contratos de financiación, incluso tras la declaración del concurso, si bien éstos no gozan de la consideración de créditos contra la masa.

No obstante, el artículo 59 de la Ley Concursal, prevé el suspenso del 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. Asimismo, 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

Por lo tanto, la disparidad de criterios a este respecto, con las consecuentes discrepancias entre las masas pasivas del concurso y el pasivo contable de la Sociedad, persistirá hasta la fecha de la aprobación del convenio.

- Incidentes concursales

El pasivo contable a 31 de diciembre de 2012, puede no recoger el efecto de algunos incidentes concursales cuyas sentencias han resuelto con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2012, y que, sin embargo, si han sido tenidos en cuenta a la hora de confeccionar las masas concursales.



1.2.3 Pasivos contingentes.

Véase el **Anexo I** al presente requerimiento, donde se muestran las magnitudes, teniendo en cuenta las consideraciones generales realizadas en el *punto 1.2.1 anterior*.

1.2.4 Masa activa, precisando los principales tipos de activos que la componen. Además deberá indicarse si la valoración de los mismos se ha obtenido a partir de un informe elaborado por un experto independiente, en cuyo caso deberá indicarse el nombre del mismo y la fecha a la que se refiere la citada valoración.

Véase el **Anexo I** al presente requerimiento, donde se muestran las magnitudes, teniendo en cuenta las consideraciones generales realizadas en el *punto 1.2.1 anterior*.

La masa activa contiene una relación de bienes y derechos de cada una de las concursadas, y su valor de mercado ha sido obtenido en función de la información disponible a la fecha más próxima posible de la emisión del informe preliminar. Por lo tanto, no contempla cualesquiera modificaciones derivadas de potenciales transacciones de venta o enajenación de bienes que se hayan podido registrar tras la presentación del informe preliminar ante el Juzgado con fecha 2 de agosto de 2012.

Para la valoración de los activos inmobiliarios (la mayor parte del inmovilizado material, y la totalidad de las inversiones inmobiliarias y de las existencias), se han utilizado las valoraciones realizadas por Savills España, S.A. de fecha de 11 de julio de 2012 y sobre el valor de dichos inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2011.

1.2.5 El déficit patrimonial.

El déficit patrimonial entendido como la diferencia entre la masa activa y la créditos concursales más los créditos contra la masa se muestra en el **Anexo I** del presente requerimiento, con todas las cautelas comentadas en el *punto 1.2.1 anterior*.

1.2.6 Cualquier otra consideración relevante contenida en el informe.

No existe otra información relevante a destacar a la ya mencionada en los apartados anteriores.

- 2. Adicionalmente, el informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas contiene un párrafo de énfasis revelando que se encuentran en trámite diferentes procedimientos judiciales derivados de actas fiscales no conformes y que existen múltiples declaraciones de impuestos cuyos plazos de pago han resultado incumplidos, habiendo realizado las sociedades del grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos**



de naturaleza fiscal; en concreto, en el estado de situación financiera consolidado se han reconocido provisiones por importe de 2,3 millones €, mientras que deudas por importe de 6,7 millones €, derivadas de actas recurridas, no han sido provisionadas por confiar los asesores fiscales del grupo en el éxito de los recursos presentados.

El auditor concluye indicando que, consecuentemente, los importes y los plazos por los que finalmente resultarán exigibles tales compromisos dependen del resultado final de estos recursos que no es posible estimar objetivamente.

Por su parte, la nota 26.1 “Ejercicios sujetos a inspección fiscal” revela al respecto que el 16 de noviembre de 2009 se notificaron actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 de Nyesa Explotaciones Hoteleras y otras sociedades excluidas del perímetro de consolidación. El 1 de junio de 2010 se interpusieron reclamaciones económico-administrativas al Tribunal Económico-Administrativo Central y el 7 de octubre de 2010 se presentaron ante el citado tribunal escritos de alegaciones fundamentando las pretensiones de las compañías. Por otro lado, el 21 de junio de 2010 se solicitó ante ese mismo Tribunal la suspensión sin aportación de garantías de los actos de liquidación referidos al Impuesto sobre el Valor Añadido. El 7 de octubre de 2010, el Tribunal falló no admitir a trámite la citada suspensión sin aportación de garantías.

Los citados actos de liquidación no han sido registrados al entender que no existe perjuicio para las Arcas Públicas puesto que dichos impuestos fueron ingresados correctamente en la Administración correspondiente a la sociedad transmitente.

Facíltese la siguiente información al respecto:

2.1 Describese el estado en que se encuentran los recursos citados por el auditor en la fecha de contestación al presente requerimiento.

En relación con la provisión por importe de 2,3 millones de euros registrada en el ejercicio 2012, a la fecha del presente requerimiento no se han recibido ni actas de comprobación ni recargo alguno por los conceptos provisionados.

Por otro lado, durante el segundo semestre del 2013, nos han sido notificadas las resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Central que desestimaban las pretensiones del Grupo en relación con Actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. (por importe de 6,7 millones de euros) y otras sociedades excluidas del perímetro de consolidación. Dentro de los plazos legales se han presentado o se presentaran, según las fechas de las notificaciones recibidas, los correspondientes recursos contenciosos administrativos pertinentes. Con independencia de la discrepancia jurídica entre la Administración Tributaria y el Grupo que motivó las actas en disconformidad, dado que no existe perjuicio para las Arcas Públicas, puesto que dichos impuestos fueron ya ingresados, se está en avanzadas negociaciones con la Administración Tributaria para



llegar a un acuerdo que extinguiría la deuda derivada de las mencionadas actas. Se prevé cerrar el mencionado acuerdo durante el primer trimestre del ejercicio 2014.

- 3. El auditor incluye un párrafo de énfasis en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas en el que señala que sociedades del grupo han tenido conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 32 millones € por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos. La administración concursal de las sociedades del grupo y sus administradores han manifestado su disconformidad con esta reclamación encontrándose en trámite los correspondientes incidentes concursales que se encuentran pendientes de resolución judicial y cuyo resultado no es posible anticipar actualmente.**

La nota 31.1 “Pasivos contingentes” amplía la información al respecto concluyendo que, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección no ha procedido a registrar provisión alguna por esta demanda.

- 3.1 Actualícese el estado en que se encuentra la citada demanda a la fecha de contestación al presente requerimiento.**

Dado que tanto las sociedades del Grupo Nyesa involucradas en esta reclamación como la reclamante (Akasvayu, S.L) se encuentran en concurso de acreedores, el tema debe resolverse a través de incidentes concursales en cada uno de los Juzgados Mercantiles en donde se encuentran los mismos, esto es, en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza (Nyesa) y en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona (Akasvayu, S.L.).

En fecha 10 de julio del presente, el primero de ellos dictó Sentencia que estima parcialmente las demandas incidentales de contrario indicando que el crédito es contingente sin cuantía, por el incidente tramitado en Barcelona, sin imposición de costas a ninguna de las partes. Sentencia que es aclarada mediante Auto de 19 de julio, en el que se indica que la admisión del crédito de Akasvayu, S.L. queda a criterio de la Administración Concursal de Nyesa y, en caso de divergencia, se resolverá mediante incidente ante el Juzgado Mercantil de Zaragoza. Se procedió a formular la correspondiente protesta por parte de Nyesa en tiempo y forma.

Por otro lado, el pasado 27 de octubre, el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona dictó Sentencia desestimando la demanda incidental de Nyesa, declarando que no ha lugar a la modificación del informe de la administración concursal de Akasvayu, S.L., sin perjuicio del debate jurídico en la sección de calificación del concurso de Akasvayu, S.L. y sin imposición de costas a ninguna de las partes, dadas las dudas de hecho y de derecho que se han generado en dicho incidente. Se procedió también a formular la correspondiente protesta en tiempo y forma.

- 4. La nota 3 “Perímetro de consolidación”, en su apartado b) “Aumento de las participaciones” pone de manifiesto un aumento del 37,48% en la sociedad MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A., por adquisición. No obstante lo anterior, la memoria no facilita información adicional en relación con la**

citada adquisición supuestamente acontecida durante el ejercicio.

En el apartado e) de la nota 3 relativo a las sociedades excluidas del perímetro de consolidación se indica que NYESA ostenta una participación del 74,96% y un porcentaje de control del 37,48%. Respecto a sus principales magnitudes financieras, señalan que la información no está disponible.

Por su parte, el Anexo I “Sociedades del Grupo, Multigrupo y Asociadas a 31 de diciembre de 2012” contenido en la memoria individual considera dicha sociedad multigrupo con un 37,48% de participación incluyéndola en la tabla de SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31 de diciembre de 2012. Esta sociedad figura en la tabla de SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31 de diciembre de 2011, con este mismo porcentaje de participación.

4.1 Clarifíquese si ha tenido lugar en 2012 la adquisición del 37,48% de MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A. descrito en la tabla contenida en la nota 3 b) “Aumento de participaciones”, en qué condiciones se ha producido y motivos por los cuáles señalan que el porcentaje de control sigue siendo del 37,48%.

En fecha de 17 de enero de 2012, se aumenta la participación del Grupo en Multisado Construcoes e Urbanizacoes, S.A. en un 37,48% adicional. Por tanto a cierre del ejercicio, el total de porcentaje de participación y control del Grupo en la citada sociedad, asciende a un 74,96%. La adquisición se produjo con objeto de tener un mayor porcentaje de participación, y así poder facilitar las negociaciones en la refinanciación que se estaba llevando con una de las entidades financieras más importantes a nivel global de Grupo Nyesa.

4.2 Aporten los últimos datos financieros de esa entidad y señalen los motivos por los cuáles esa información no está disponible.

Los últimos datos financieros de que se dispone se aportaron en las cuentas anuales del grupo del ejercicio 2008. Desde esa fecha no ha sido posible obtener la requerida información financiera.

5. El citado apartado e) “Sociedades excluidas del perímetro de consolidación” contenido en la en la nota 3 “Perímetro de consolidación”, revela que las sociedades filiales del Grupo, que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf (Inbesòs Ocio, S.L.U., About Golf, S.L.U. y Nalcar 2002, S.L.U. Vilalba Golf, S.L., así como sus filiales), no han sido incluidas en el perímetro de consolidación.

En la contestación a nuestro requerimiento solicitando la ampliación de la información contenida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, la Sociedad indicó que la razón por la cual se optó por no incluir estas sociedades en el perímetro de consolidación fue que la Dirección del Grupo no está participando en la gestión de dichas sociedades, puesto que el objetivo final de dichos concursos era su liquidación.



5.1 Describese el estado en que se encuentran los procedimientos concursales relativos a las citadas sociedades excluidas del perímetro.

A fecha de contestación del presente requerimiento, las precitadas cuatro sociedades se encuentran en el siguiente estado de sus respectivos procedimientos concursales:

- Inbesòs Ocio, S.L.U.: concurso concluido por auto judicial de fecha 15 de abril de 2013.
- About Golf, S.L.U.: Se encuentra pendiente de aprobación de la rendición de cuentas (presentada el 12 de abril de 2013) y de simultánea resolución de conclusión del Concurso.
- Nalcar 2002, S.L.U.: Se acaba de presentar escrito de rendición de cuentas y por tanto pendiente de posibles (aunque improbables) alegaciones de terceros que impugnen la rendición de cuentas y/o se opongan a la Conclusión del Concurso. Transcurrido el plazo procesal oportuno se aprobará la rendición de cuentas y se dictará el Auto de Conclusión del Concurso.
- Vilalba Golf, S.L.U.: Presentada y ya aprobada la rendición de cuentas por Sentencia de 28 de noviembre de 2013. Está únicamente pendiente de que se dicte el Auto de Conclusión del Concurso.

5.2 Indiquen si de los procedimientos concursales de esas entidades se ha desprendido alguna obligación adicional para NYESA o su Grupo y, en caso afirmativo, señalen si los mismos están registrados.

De los citados procedimientos concursales de las sociedades relacionadas con el negocio del Golf, surgieron para el grupo obligaciones por afianzamientos prestados ante tres entidades financieras por los créditos concedidos a las mismas y por el afianzamiento en el pago de un proveedor. En todos los casos, las obligaciones surgidas fueron registradas en los Estados Financieros correspondientes de las sociedades del Grupo.

- 6. Adicionalmente, el apartado d) “Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación” contenido en la nota 3 “Perímetro de consolidación”, pone de manifiesto que “el ejercicio social de todas las sociedades pertenecientes al Grupo coincide con el año natural, salvo en el caso de las sociedades domiciliadas en Costa Rica, cuyo ejercicio social es desde el 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año.”**

A este respecto, los párrafos 22 y 23 de la NIC 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados” determinan que:

22. “Los estados financieros de la controladora y de sus subsidiarias, utilizados para la elaboración de los estados financieros consolidados, deberán estar referidos a la misma fecha de presentación. Si los finales de los períodos sobre el que informan la controladora y una de las subsidiarias fueran diferentes, ésta última elaborará, a



efectos de la consolidación, estados financieros adicionales a la misma fecha que los de la controladora, a menos que sea impracticable hacerlo.”

23. “Cuando, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 22, los estados financieros de una subsidiaria que se utilicen en la elaboración de los estados financieros consolidados, se refieran a una fecha diferente a la utilizada por la controladora, se deberán practicar los ajustes pertinentes para reflejar los efectos de las transacciones o sucesos significativos ocurridos entre las dos fechas citadas. En ningún caso, la diferencia entre el final del periodo sobre el que se informa de la subsidiaria y de la controladora deberá ser mayor de tres meses.”

Por su parte, la tabla “Negocios conjuntos” contenida en esta misma nota desglosa las cifras de “Capital Social”, “Reservas”, “Resultado del ejercicio 2012”, “Resultado de Explotación del ejercicio 2012” y “Patrimonio neto individual” de Nyesa Costa Rica, S.A y Lengua Clásica Persa, S.R.L., ambas domiciliadas en Costa Rica, en relación a las cuáles el pie de tabla revela que se trata de “datos en miles de € obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2012 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas una vez adaptados de acuerdo con las NIIF”.

6.1 Indíquese si la fecha a la que se encuentran referidas las cifras de las filiales domiciliadas en Costa Rica incluidas en el perímetro de consolidación es 31 de diciembre o 30 de septiembre de 2012, en cuyo caso deberá especificarse si la Sociedad ha practicado los ajustes pertinentes para reflejar los efectos de las transacciones o sucesos significativos ocurridos entre las dos fechas citadas.

La fecha a la que se encuentran referidas las cifras de las filiales de Costa Rica que se incluyen en el perímetro de consolidación es 31 de diciembre de 2012, por lo que no procede la realización de ningún ajuste para reflejar transacciones o hechos significativos ocurridos, si bien no ha tenido lugar ninguno.

7. La nota 7 “Activos y pasivos financieros” revela que en el 2012 se reclasifican 17,5 millones € registrados como “Préstamos y partidas a cobrar” de no corrientes a corrientes, que corresponden a excesos de financiación con respecto a los socios de las sociedades multigrupo, por aportaciones realizadas que no se eliminan en el proceso de consolidación.

En nuestro requerimiento relativo a la información contenida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, solicitamos a la Sociedad que describiese las evidencias tomadas en consideración para no haber deteriorado el citado saldo, a lo que respondieron indicando que proviene casi en su totalidad del proceso de consolidación correspondiente a la sociedad Nyesa Genérica, S.L. y sus participadas en Costa Rica, y que el mismo no ha sido deteriorado, aunque la sociedad contase con patrimonio neto negativo al cierre de 2010, debido a que el plan de negocio de esta compañía indica que existen importantes plusvalías latentes que permitirán a la sociedad la generación de flujos en futuros ejercicios en cuantía suficiente para la devolución de las anteriormente citadas deudas.



Por su parte, la nota 28 “Operaciones con Partes Vinculadas” contenida en la memoria consolidada de 2012 desglosa los saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo, mostrando, entre otros, los siguientes saldos con las participadas sitas en Costa Rica:

miles de euros	2011	2012
Nyesa Genérica	15.564	15.757
Nyesa Costa Rica	1.782	1.752
TOTAL	17.346	17.509

Por su parte, la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 revela al respecto que el Grupo NYESA está desarrollando un complejo residencial y hotelero en un resort de alto standing en Costa Rica, si bien las inversiones previstas están sufriendo la falta de liquidez de los mercados financieros internacionales que, sin embargo, por tratarse de segmentos de mercado exclusivos, es posible que no sea tan notable como en otro tipo de proyectos inmobiliarios, de modo que se continúa realizando gestiones para la consecución de la obtención de financiación para el proyecto por parte de la Dirección.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

7.1 Descripción del estado en que se encuentran, las gestiones relativas al proyecto “Costa Rica” a la fecha de contestación al presente requerimiento.

En los últimos años, la dirección de la compañía ha centrado sus esfuerzos en la búsqueda de la financiación necesaria para poder desarrollar el complejo hotelero y residencial proyectado en Costa Rica. No obstante, como consecuencia de las dificultades existentes en los mercados, a fecha de de contestación de este requerimiento, no ha sido posible materializar ninguna operación que permita la construcción del complejo.

En este entorno, y basándose en los estudios de mercado realizados y en las relaciones mantenidas con inversores durante los últimos años, a los efectos de adaptar el proyecto a la situación actual del mercado, la dirección de la Compañía ha adoptado las siguientes medidas:

- Por un lado, ha llevado a cabo una redimensión del proyecto inicial (Proyecto La Roca que abarca 243 hectáreas), en lo que respecta a las fases de ejecución, de tal



forma que requiera una menor inversión en su primera fase y así permita la participación a los entes locales.

Tras su adaptación a las necesidades actuales del mercado, se sigue trabajando tanto desde el punto de vista de gestión del mismo, como en la búsqueda y captación de fondos que permitan su puesta en marcha.

- Por otro lado, se ha disgregado una finca aledaña al Proyecto, con una superficie de 4,3 hectáreas que permite hacer un desarrollo sostenible tanto desde el punto de vista de viabilidad económica para la compañía como de adaptación a la situación actual del mercado financiero.

Para ello, ha sido preciso un importante trabajo de gestión que ha derivado en el aumento de los parámetros urbanísticos tanto en edificabilidad como en densidad de esa finca, así como en la obtención de todos los permisos necesarios, habiéndose suscrito un contrato con la principal ingeniería del país para que se encargue del desarrollo técnico. Y, por otro lado, se ha llegado a un pre-acuerdo, con una de las compañías hoteleras más importantes a nivel mundial para la gestión de un hotel de 125 habitaciones.

En la actualidad, la compañía sigue centrada en la búsqueda de inversores y financiadores, y aunque en estos momentos no se ha podido firmar ninguna operación, esperamos que sea posible en los próximos meses. A continuación, a modo ilustrativo, se describen las actuaciones más relevantes llevadas a cabo a este respecto:

- Entidades Financieras: Se ha contactado con la mayoría de los bancos locales, y cuatro de ellos han mostrado mucho interés. No obstante, como consecuencia de una restricción gubernamental a la inversión durante el ejercicio 2013 en este tipo de negocio, consecuencia de la situación del mercado, se han aplazado las negociaciones al ejercicio 2.014.
- Empresas constructoras: Se ha mantenido contacto y/o conversaciones con las principales empresas constructoras de Costa Rica y con otras Internacionales, que si bien han mostrado interés en el Proyecto, a fecha de este requerimiento no se ha concretado ninguna operación. No obstante, se mantienen negociaciones con un gran número de ellas no sólo para la ejecución de las obras de construcción del proyecto, sino también para la entrada en el capital de la sociedad titular de los terrenos, la filial Nyesa Costa Rica, S.R.L.
- Fondos de inversión: se han centrado los esfuerzos en la captación de posibles capitales de fondos locales y centroamericanos, encontrándose en una fase muy avanzada la negociación con dos fondos locales con los que se está trabajando muy intensamente al efecto de encontrar la mejor fórmula posible de colaboración.



- **Consultores:** A fecha de contestación de este requerimiento, Nyesa Costa Rica tiene un acuerdo, pendiente de firma, con una firma de consultoría internacional para su contratación en la búsqueda de inversores.

7.2 Motivo por el cual la Sociedad ha procedido a reclasificar el citado saldo como corriente y detallen el análisis realizado para considerar que esos saldos no deben deteriorarse.

La sociedad prestamista ha reclasificado el saldo como corriente en las cuentas del ejercicio 2013, puesto que el vencimiento del crédito concedido a Nyesa Genérica, S.L. es a finales del ejercicio 2013. Hasta la fecha, el vencimiento de dicho préstamo no ha podido ser prolongado, dada la situación concursal de la sociedad prestamista, si bien, está prevista su prolongación una vez sea aprobado el convenio con los acreedores.

Por otro lado, los precitados saldos a cobrar con las sociedades Nyesa Genérica, S.L. y Nyesa Costa Rica, S.R.L. no fueron deteriorados, puesto que se espera que el proyecto para el que fueron otorgados, retorne los citados importes, así como adicionalmente importantes beneficios para el Grupo en un futuro próximo, de acuerdo a como se manifiesta en las valoraciones de los activos realizadas a cierre del ejercicio 2012 por Savills España, S.A.

- 8. La nota 5 “Inmovilizado material” pone de manifiesto que a causa de un litigio con terceros existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 4,2 millones de €) anotaciones preventivas de embargo hasta que dicho procedimiento judicial sea resuelto.**

Por su parte, la nota 6 relativa a “Inversiones Inmobiliarias” revela que a causa de las demandas recibidas principalmente de tres entidades financieras, existen sobre diversas plazas de parking y sobre determinadas oficinas, anotaciones preventivas de embargo de 3,1 y 1,4 millones € respectivamente.

Mientras que la nota 9 “Existencias” manifiesta que “a causa de varios litigios con terceros cuyos importes ascienden a un total de 6 millones € existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 65,6 millones €) anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos.

- 8.1 Describese el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de los litigios y demandas que han motivado las anotaciones preventivas de embargo sobre los bienes anteriormente descritos.**

A fecha de contestación del presente requerimiento, no se ha producido variación alguna en el estado de los litigios y demandas que motivaron las anotaciones preventivas de embargo descritas en los párrafos anteriores.

- 9. La nota 7 “Activos y pasivos financieros” revela que en 2011 figuraban como “Activos financieros disponibles para la venta” del activo no corriente, acciones de una sociedad**

cotizada en un mercado secundario europeo por importe de 1,8 millones € que han sido realizadas en 2012 por la entidad financiera que las tenía pignoradas en garantía de un crédito. Esta nota indica que ello ha supuesto transferir desde el patrimonio neto a la cuenta de resultados un importe de 338 mil € (netos de impuestos). El importe del deterioro registrado por este activo a cierre de 2011 era de 8,4 millones €.

A este respecto, la nota 11.6 “Ajustes en patrimonio por valoración” revela que “se han registrado las reversiones del deterioro de las acciones que se ostentan de una sociedad cotizada en un mercado secundario europeo en el ejercicio 2011, así como la transferencia al resultado de la desinversión de las mismas durante el ejercicio 2012”.

9.1 Indíquese el importe asociado al crédito que ha sido cancelado mediante la ejecución de la citada garantía y si dicha ejecución ha tenido algún impacto en la cuenta de resultados.

El importe del crédito asociado a la pignoración de las citadas acciones era de 6,5 millones de euros. De la ejecución de las acciones se obtuvo un resultado de 1,8 millones y, en consecuencia, el saldo del mencionado crédito en la masa pasiva del grupo es de 4,7 millones de euros.

La ejecución, aparte del ya citado impacto de la transferencia desde el patrimonio de 338 miles de euros netos de impuestos, no produjo apenas impacto (192,55 euros) en la cuenta de resultados del ejercicio 2012.

10. La nota 30 “Garantías comprometidas con terceros” revela que “el Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 80,4 millones €. La mayor parte de este importe proviene de las garantías prestadas ante entidades financieras a las sociedades del grupo excluidas del perímetro de consolidación. El importe sobre el que se ha registrado provisión en base a la mejor estimación posible ha sido de 29 millones €”.

10.1 Indíquese si a la fecha de contestación del presente requerimiento, el grupo ha tenido que hacer frente al pago de alguna de las citadas garantías, en cuyo caso deberá especificarse el importe, debiendo justificar las razones por las cuáles el grupo no estima que vaya a tener que hacer frente a la totalidad de los importes garantizados, teniendo en cuenta el estado de liquidación en que se encuentran las citadas sociedades.

A fecha de contestación del presente requerimiento, el Grupo no ha tenido que hacer frente al pago de ninguna de las garantías ante entidades financieras respecto a las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación. Hasta la fecha tampoco ha reconocido ningún exceso de provisión, en tanto en cuanto las operaciones provisionadas (*con los criterios que se explican en el punto 10.2 del presente requerimiento*) siguen todavía vigentes. Así pues, y de acuerdo a como se indica en el *punto 1.1*, se espera que en las negociaciones que se mantienen con entidades financieras se produzcan acuerdos para la extinción de las garantías y por lo tanto un exceso en la provisión de las mismas, que sin embargo puede ser compensado con un



defecto en la provisión de las garantías prestadas a otras entidades financieras, dependiendo del desenlace de las adjudicaciones de activos hipotecarios en las sociedades en liquidación. A cierre del ejercicio, y con más información de los procesos de liquidación, se volverá a analizar la conveniencia o no del importe provisionado.

10.2 Detallen los criterios empleados por NYESA para concluir que la mejor estimación de la provisión asciende a 29 millones €.

De acuerdo a como se indica en las Notas de la Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2012 “2.1.e) Juicios y estimaciones contables significativas”, “2.3.n) Provisiones”, “12.5 Provisiones: efecto exclusiones del perímetro de consolidación” y “30 Garantías comprometidas con terceros”, la Dirección trató de realizar la mejor estimación con la información disponible a fecha de formulación, de las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación, que pudieran tener que hacerse frente en el futuro. Como resultado de esta estimación, se registraron diferentes apuntes de forma individualizada para cada una de las operaciones de afianzamiento, ascendiendo en su conjunto a 29 millones de euros. El criterio seguido en ese momento, ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas por tratarse en algunos casos de operaciones en las que también estaban involucrados algunos activos de las propias u otras sociedades excluidas (existencias, inmovilizado, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras), fue el siguiente:

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a provisionar el 100% del importe garantizado.
- b) En caso de tratarse de operaciones de afianzamiento, en las cuales, además del mismo hubiera garantías hipotecarias o prendarias tomadas con activos de las propias sociedades excluidas de perímetro, se estimaba de acuerdo a un hipotético proceso de ejecución hipotecaria ordinario, el 60% del valor de venta extrajudicial fijado para el caso de ejecución y se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de éste segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.
- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el caso b), pero en este caso los activos fueran propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. En este caso, se procedía a realizar los mismos cálculos que para el caso b), pero la provisión coincidiría con el valor contable del activo registrado en el perímetro de consolidación.

11. La nota 30 “Garantías comprometidas con terceros” revela que existen compromisos por casi 5 millones € con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica. Este hecho supuso una provisión de casi 2 millones € en los estados financieros del 2009, habiendo registrado dotaciones adicionales posteriores por importe de 223, 231 y 60 miles €



registrados en 2010, 2011 y 2012 respectivamente, como consecuencia de la actualización de dicho compromiso.

A este respecto, la nota 12 “Provisiones” revela que, en el ejercicio 2009, se registraron unas dotaciones en “Provisiones no corrientes” de 1,95 millones € para cubrir el compromiso adquirido con 711 miembros de un club de golf en Costa Rica.

El origen del mismo era cubrir una demanda presentada contra el Grupo, que traía causa en un acuerdo suscrito por una sociedad participada al 50% en el ejercicio 2009, en relación con unos terrenos adquiridos en 2007 en los que había un club de golf, en virtud del cual se obligaba a asumir los compromisos suscritos por los anteriores propietarios con dichos 711 miembros del club por un importe de hasta 7 millones de dólares en 2014.

El mencionado compromiso consiste en la exoneración de dichos 711 miembros de suscribir la cuota de entrada en el club de golf a desarrollar en esos terrenos por el Grupo o, a su libre elección, optar por la devolución de las cantidades por ellos aportadas (aproximadamente 10.000 dólares a cada uno).

El plazo de los 711 miembros para decantarse por una u otra opción es hasta que comience el proyecto, y en caso de decantarse por la devolución, la sociedad no tendrá que hacer frente a la misma hasta el 31 de diciembre de 2014.

Teniendo en cuenta que el desarrollo inmobiliario de la Sociedad en Costa Rica está sufriendo la falta de liquidez existente en los mercados financieros internacionales, encontrándose la Sociedad en la búsqueda de posibles inversores e interesados en participar en el proyecto, deberá facilitarse la siguiente información:

11.1 Estado en el que se encuentra el proyecto de construcción del citado campo de golf a la fecha de contestación al presente requerimiento.

Actualmente se dispone de proyecto, diseñado por Greg Norman y dicho proyecto está visado por el Colegio de Ingenieros de Costa Rica, a la espera de poder ejecutarlo cuando se consiga la financiación necesaria para su construcción, según las gestiones comentadas en el apartado 7 anterior.

11.2 Aporten información adicional sobre cómo calcularon la provisión de 1,95 millones € realizada en 2009 y desglosen la pérdida máxima que la Dirección de la Sociedad estima que podría producirse en relación con el citado compromiso.

El compromiso máximo que tendría que afrontar Nyesa Costa Rica en caso de que todos los socios del campo de golf se registraran y quisieran ser compensados en metálico y no con una membresía del futuro campo a desarrollar sería de 7 millones de dólares. Esos 7 millones de dólares se convierten a euros en la fecha de realización del cálculo inicial. A continuación calculamos el valor actual del posible pago futuro de esas cantidades a un tipo de mercado y lo multiplicamos por nuestro porcentaje de participación (50%). Al cierre de cada ejercicio se registra el efecto de las variaciones



a tipo de cambio de cierre y del tipo del valor actual de la deuda. El importe máximo que la Dirección estima podría producirse en Nyesa Costa Rica son los 7 millones de dólares que se encuentran provisionados.

- 12. La nota 13 “Deudas con entidades de crédito” revela que “el Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corriente, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes el resto. Sin embargo, los préstamos asociados al ciclo habitual de la actividad del Grupo, básicamente los asociados a las “Existencias”, se clasifican como corrientes, con independencia de que dichos préstamos tengan un vencimiento superior a los doce meses. Asimismo en el momento en que existan condiciones que posibiliten al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasificaran como corrientes.”**

El apartado “Vencimiento de deudas con entidades de crédito” contenido en esta misma nota, pone de manifiesto que “además de las deudas cuyo vencimiento es en 2013 y aquellas vinculadas con activos corrientes, se han clasificado también como corrientes, aquellos préstamos que en función del contrato pueden ser exigibles inmediatamente, ante cualquier incumplimiento por parte del Grupo de las cláusulas fijadas en el mismo. Y continúa señalando que “a 31 de diciembre de 2012, se encuentran en situación irregular, y por tanto vencidos, un monto total de 267,2 millones €, siendo el principal de la deuda de 218,9 millones € y el resto intereses y gastos; y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de 339,2 millones €, siendo el principal de la deuda de 288 millones € y el resto intereses y gastos.”

Por su parte, el desglose facilitado sobre la clasificación de la deuda pone de manifiesto la existencia de “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” clasificados como “Pasivo no corriente” por importe de 13,8 millones €, así como “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” por importe de 77,3 millones € clasificados como “Pasivo corriente”.

- 12.1 Justifiquen las razones por las cuales los “préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio” por importe de 13,8 millones € están clasificados como pasivos no corrientes y, en concreto, indiquen si la solicitud de concurso de acreedores es causa de vencimiento anticipado de las deudas con entidades financieras.**

El procedimiento concursal en si no provoca el vencimiento anticipado de la deuda financiera, salvo que así se especifique en el cláusula del contrato (lo que suele ser habitual). En concreto en este caso, en el pasivo no corriente figura un importe 13,8 millones de euros asociados a activos vinculados al patrimonio, por la parte del préstamo que vence en un período superior a 12 meses de una sociedad participada al cincuenta por ciento (Nyesa Melia Zaragoza, S.L.) que no se encuentra en situación concursal.



Alfonso Polo Soriano

Secretario del Consejo de Administración

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO I

(miles de euros)

	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U.	Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.U.	Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U.	Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U.	Ajustes / Eliminaciones	Total
Inmovilizado Material	13	5.245	0	6.878	13.437	0	0	0	25.573
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0	39.810	1.439	0	0	0	46.624
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	117	330	54	0	0	39.473
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472	29	1.085	24	0	(72.260)	135.247
Existencias	0	0	0	0	68.338	47.607	32.243	0	148.188
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7	124	0	9	0	0	149
Masa Activa	7.093	71.078	177.820	46.958	84.629	47.694	32.243	(72.260)	395.255
Créditos con privilegio especial	36.869	14.704	8.980	55.715	97.451	48.453	30.729	(27.295)	265.607
Créditos con privilegio general	1.117	483	3.569	2.458	500	1.764	15	0	9.905
Créditos ordinarios	47.407	158.465	35.438	2.887	44.015	6.801	5.007	(155.949)	144.070
Créditos subordinados	14.590	7.435	216.519	16.181	3.439	17.881	25.546	(210.240)	91.352
Créditos Concursales	99.983	181.087	264.506	77.241	145.405	74.898	61.297	(393.484)	510.933
Créditos contra la masa a 30 septiembre 2013	448	468	497	148	420	109	201	0	2.291
Pasivos Contingentes	9.505	104.965	11.112	15.883	4.209	35.891	269	(75.757)	106.077
Situación Patrimonial (déficit)	(93.338)	(110.477)	(87.183)	(30.430)	(61.197)	(27.314)	(29.255)	321.224	(117.970)

ANEXO II

(miles de euros)	Según CCAA			Según Informe Administración Concursal					Diferencia	Observación	
	No Corriente	Corriente	Total	Créditos con privilegio especial	Créditos con privilegio general	Créditos ordinarios	Créditos subordinados	Pasivos Contingentes			Total
Deudas con entidades de crédito	0	48.654	48.654	36.824		12.240	764		49.828	(1.174)	(A)
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	145	11.540	11.685				11.752		11.752	(66)	(D)
Otros pasivos financieros	23	930	953				352		352	600	(B)
Provisiones afianzamientos entidades de crédito	0	12.311	12.311			28.490	1.019	8.990	38.498	(26.188)	(C^)
Provisiones afianzamientos deudas comerciales	0	5.080	5.080			5.080			5.080	0	
Provisiones litigios menores	0	895	895			394	77	424	895	0	
Otras provisiones	0	1.771	1.771		703				703	1.068	(C^)
Deudas comerciales empresas del Grupo y Asociadas	0	246	246			188		57	245	0	
Deudas comerciales terceros	0	1.807	1.807			965		34	999	808	(D)
Remuneraciones pendientes de pago	0	712	712				589		589	124	(D)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	640	640	45	414	50	37		546	94	(D)
Total	168	84.586	84.754	36.869	1.117	47.407	14.590	9.505	109.488	(24.733)	

(A) La variación en este epígrafe se explica principalmente, por el efecto producido por dos hechos contrarios: por un lado, se incrementa principalmente por el registro de intereses financieros (Ver explicación 1.2.2), y por el otro, disminuye por la condonación de deuda citada en el punto 1.1

(B) En este caso la variación se debe principalmente al registro de intereses de acuerdo a lo comentado en el punto 1.2.2.

(C^) Esta es la discrepancia más significativa, y se explica en el punto 1.2.2 por la diferente consideración de las provisiones de máxima responsabilidad estimada de las garantías versus la consideración en el informe de la Administración Concursal de la totalidad del importe avalado

(D) La mayor parte de la diferencia entre estos importes proviene de la generación de créditos contra la masa que si se recogen en contabilidad y no en el cuadro adjunto, así como de diferencias surgidas en los incidentes concursales y con las que no se está de acuerdo