



Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección de Informes Financieros y Contables
Edison, 4
28.006 Madrid

Zaragoza, 18 de marzo de 2015

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 20114160856

Muy Sres. nuestros:

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 20114160856, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados.

1. El auditor incluye un párrafo de énfasis en su informe de auditoría 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 distintas compensaciones de saldos en el pasado. 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" de la memoria consolidada 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"*.

- 1.1 Actualicen el estado en que se encuentra la citada demanda a la fecha de contestación al presente.

A continuación se detalla el estado de los incidentes concursales en relación con esa reclamación de saldos:

- Demanda incidental interpuesta por AKASVAYU en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza (concurso de NYESA): En fecha 31 de octubre de 2014 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación declarando firme la sentencia, puesto que ninguna de las partes formuló protesta ni recurso alguno en contra. En consecuencia, el crédito es contingente sin cuantía hasta que se resuelva la demanda incidental presentada ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona en el concurso de AKASVAYU, S.L.
- Demanda incidental interpuesta en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona (concurso de AKASVAYU, S.L.): en fecha 19 de noviembre de 2014, NYESA



presentó Recurso de Apelación contra la Sentencia de 27 de octubre de 2013, solicitando que se tengan por extinguidos los créditos y deudas entre NYESA y AKASVAYU.

2. La nota 3 de la memoria consolidada "*Perímetro de consolidación*", en su apartado a) "*Aumento de las participaciones*" señala que, el 29 de noviembre de 2013 se firmó un acuerdo transaccional por el que, como consecuencia de un crédito de 24 millones € a favor de una de las sociedades del grupo (que se encontraba deteriorado), le fueron entregadas por el deudor en pago 1.210 participaciones de la mercantil Nyesa Genérica, S.L., cuyo valor razonable estimado ascendía en dicha fecha a 25,3 millones €, aproximadamente, habiéndose procedido a registrar la reversión del citado deterioro.

Esta misma nota pone de manifiesto que, tras la citada transacción, el porcentaje de participación en dicha sociedad asciende a un 90,25%, pasando a integrarse en la consolidación del Grupo de 2013 por el método de integración global en lugar de por el de integración proporcional, surgiendo la partida de "*Intereses Minoritarios*".

Finaliza la nota 3 a) señalando que la citada operación se ha registrado de acuerdo al párrafo 2 (b) de la NIIF 3 "*Combinaciones de Negocios*", reconociendo en los Estados Financieros Consolidados la distribución del coste de adquisición entre los activos identificables individualmente y los pasivos asumidos con base en sus valores razonables a la fecha de la compra.

Por su parte, la nota 11.7 "*Intereses Minoritarios*" facilita un detalle del saldo de este epígrafe en el que se pone de manifiesto cómo éste pasa de ser cero a 31 de diciembre de 2012 a tener un saldo de 1,7 millones € al cierre de 2013 con Riberaltia Servicios Generales, S.L., accionista significativo de Nyesa con un 21,032% de su capital y miembro del Consejo de Administración (representada por D. Felipe Gómez Arriarán).

A este respecto, la nota 28 "*Operaciones con partes vinculadas*", en su apartado 28.1 "*Saldos por operaciones comerciales*" pone de manifiesto que "(...) un saldo de 24 millones € que se hallaba deteriorado a cierre del ejercicio 2012 ha sido revertido y cancelado, por la transacción realizada con Riberaltia Servicios Generales, S.L. a finales del mes de noviembre de 2013".

Deberá facilitarse la siguiente información al respecto:

- 2.1. Descripción e importe asociado a los activos y pasivos aportados por la sociedad Nyesa Genérica, S.L., detallando cómo se ha determinado el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos. En el caso de que se disponga de valoraciones sobre los activos adquiridos realizadas por expertos independientes, deberán detallar su valor razonable, procediendo a describir la metodología y principales hipótesis aplicadas en su obtención e indicando la fecha de emisión del informe y el nombre del valorador.



NYESA VALORES CORPORACIÓN

NYESA GENÉRICA, S.L. junto con sus sociedades dependientes ("SUBGRUPO CONSOLIDADO NYESA GENÉRICA, S.L.") se integraban por el método de "Integración Proporcional" hasta la adquisición de la citada participación (40,25%), momento a partir del cual se integran por el método de "Integración Global".

Los activos y pasivos pertenecientes a dicho subgrupo para los ejercicios 2013 y 2012, son los siguientes:

Valor en libros	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	192.033,93	192.033,93
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	30,00	30,00
VI. Activos por impuesto diferido	192.003,93	192.003,93
B) ACTIVO CORRIENTE	31.382.637,48	31.047.910,42
II. Existencias	30.613.278,58	30.675.228,89
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.942,74	39.931,39
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13.119,53	134.710,37
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	716.196,63	198.039,77
TOTAL ACTIVO	31.674.671,41	31.239.944,36
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO	-17.495.168,25	-14.347.731,45
I. Capital	3.006,00	3.006,00
III. Reservas	56,96	56,96
V. Resultados de ejercicios anteriores	-14.350.794,41	-11.910.083,79
VII. Resultado del ejercicio	-3.147.426,80	-2.440.710,62
B) PASIVO NO CORRIENTE	0,00	35.591.445,73
I. Provisiones a largo plazo	0,00	4.927.757,05
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	30.663.688,68
C) PASIVO CORRIENTE	49.069.729,67	9.996.230,07
II. Provisiones a corto plazo	4.926.588,63	0,00
III. Deudas a corto plazo	3.770.575,01	1.810.577,65
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	38.871.959,25	6.668.044,43
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.500.606,78	1.517.607,99
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.674.671,41	31.239.944,36

De acuerdo a cómo se ha indicado anteriormente, las cifras mostradas en la tabla anterior corresponden al subgrupo de consolidación de NYESA GENÉRICA bajo el criterio de las Normas Internacionales de Información Financiera. Es importante



destacar, que de acuerdo a la normativa mercantil aplicable a cada una de las sociedades integrantes en este subgrupo (española o costarricense), individualmente ninguna de ellas se encontraría en el supuesto de disolución obligatoria.

El activo incluido en el epígrafe "Existencias" del subgrupo de consolidación, que incluye exclusivamente el Proyecto La Roca de Costa Rica, fue valorado por el experto independiente SAVILLS, S.A. a 31 de diciembre de 2013.

El método utilizado para la valoración del suelo, ha sido el método Residual Dinámico, que consiste en (i) plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o (ii) su venta como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado de lo anterior, se obtienen unos flujos de caja que se actualizan a fecha de valoración a una tasa de descuento, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

Como base de trabajo se toma el Master Plan el cual plantea el desarrollo del Campo de Golf, Club Playa, Casa Club, todas las instalaciones deportivas, Red eléctrica y viaria principal, así como la urbanización interior de las áreas A1, A2, B1, C1 y G. Además, contempla, en los próximos 10 años, (i) la promoción, construcción y venta del producto terminado del área A1 (1 hotel de 300 habitaciones y 1.000 unidades residenciales) y (ii) la venta del suelo del resto de áreas a distintos promotores o particulares. Como consecuencia de lo anterior, el valor del "Proyecto La Roca de Costa Rica" es de 138.968.477 euros, según informe de valoración de Savills a 17 de marzo de 2014.

En el proceso de integración en el perímetro de consolidación por la mencionada operación de pago en especie en los Estados Financieros Consolidados, se ha sustituido el coste de la nueva inversión, esto es, 24 millones de euros, por el patrimonio neto del subgrupo, asignando la diferencia al valor del terreno (30.936 miles de euros), y dotando al minoritario (epígrafe de "Socios externos") de su correspondiente porcentaje de participación (9,75%) en el patrimonio y resultados del ejercicio desde la fecha de adquisición (finales de noviembre de 2013). A continuación se incluye el asiento de eliminación Inversión Fondos Propios derivado de la operación:

	<Dr:>	<Cr:>
Inversiones Financieras		24.000.000,00
Capital Social	1.503,00	
Reservas dominante		6.937.928,55
Reservas minoritario		1.679.717,80
Resultados del ejercicio minoritario		25.565,42
Socios Externos	1.705.283,22	
Terrenos	30.936.425,55	
	32.643.211,77	32.643.211,77



- 2. 2. Señalen cuál es el origen de la cuenta a cobrar por importe de 24 millones € frente a Riberalia Servicios Generales, S.L y el momento y las razones por las cuáles se procedió a registrar su deterioro.**

La cuenta a cobrar por importe de 24 millones de euros frente a RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. trae causa en la venta en diciembre de 2007, por parte de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. de 1.503 participaciones sociales representativas del 50 por 100 del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. por un importe total de 24 millones de euros.

El mencionado importe fue objeto de pago por compensación en virtud del acuerdo suscrito entre la FAMILIA BARTIBAS y RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. para la venta del 50% de las participaciones de NYESA GESTIÓN, S.L. por parte de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. a la FAMILIA BARTIBAS que, posteriormente, fue causa de demanda por juicio ordinario de reclamación de cantidad contra la familia Bartibas.

La FAMILIA BARTIBAS presentó una demanda reconvenzional en el mencionado procedimiento en la que se inclufan también como demandadas, las sociedades vendedora y compradora de las participaciones de NYESA GENÉRICA, S.L., esto es, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y GAILURSA MADRID, S.L. y al objeto de obtener la declaración de nulidad del contrato de venta de dichas participaciones.

El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Bilbao, en fecha 15 de octubre de 2009, dictó sentencia estimando la demanda de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. e inadmitiendo la demanda reconvenzional presentada por la FAMILIA BARTIBAS.

A causa de la situación litigiosa existente en ese momento, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. registró un deterioro de los citados 24 millones euros de la cuenta a cobrar originada por dicha venta, tal y como se informó en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008.

- 2. 3. Indiquen, si de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital alguno de los miembros del Consejo de administración de la Sociedad ha comunicado cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. En especial, explíquese la actuación del D. Felipe Gómez Arriarán, representante de Riberalia Servicios Generales, S.L.U., en los Consejos en los que se acordó llevar a cabo la operación descrita.**

La operación descrita trae causa en el acuerdo transaccional suscrito, en fecha 29 de noviembre de 2013, entre NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L., con el visto bueno de la Administración Concursal de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y homologado, posteriormente, por el juzgado



número 1 de lo mercantil de Zaragoza. El acuerdo vino motivado por la manifestación por parte de la Administración Concursal de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. de su no aceptación del pago por compensación mencionado en el apartado 2.2. anterior.

En el mencionado acuerdo transaccional, a pesar de entender que el pago por compensación, acreditado documentalmente, era plenamente válido y eficaz, RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L. valorando la importancia del proyecto para el Plan de Viabilidad del Grupo y los perjuicios que una reclamación entre accionistas podría provocar, tanto al propio Proyecto como a todo el GRUPO NYESA (del cual es accionista significativo), accedió a reconocer adeudar 24 millones de euros a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y, en pago de dicha cantidad, entregar 1.210 participaciones de NYESA GENÉRICA, S.L., representativas de una participación del 40,26% en su capital social. Le mencionada entrega de participaciones fue elevada a público y comunicada a los mercados el pasado 23 de septiembre mediante la publicación del hecho relevante número 211098.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, en la tramitación de la operación no ha existido situación alguna de conflicto de acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. La nota 4 "*Otros activos intangibles*" de la memoria consolidada manifiesta que el importe registrado en el epígrafe de "*Concesiones administrativas*" por importe de 1,9 millones € corresponde íntegramente a un derecho real de superficie respecto del subsuelo de la finca del barrio de Hostafrancs, constituido por el Ayuntamiento de Barcelona a favor de la Sociedad mediante escritura pública de fecha 8 de mayo de 2005.

La finalidad de dicho derecho de superficie es la construcción y explotación, previa licencia municipal, de un aparcamiento subterráneo. El derecho tiene un plazo de 75 años, contados a partir del día 22 de noviembre de 2004, fecha de la certificación municipal del proyecto de compensación correspondiente. La citada concesión se comenzará a amortizar una vez entre en funcionamiento el activo asociada a la misma, de acuerdo a los años que resten hasta el final de la concesión. La valoración de la misma se ha realizado conjuntamente con la del activo asociado, de acuerdo al valor establecido por el experto independiente SAVILLS, S.A.

Deberá facilitarse la siguiente información al respecto:

- 3.1. Indíquese bajo qué epígrafe de balance se encuentra registrado el activo (aparcamiento subterráneo) asociado a la citada concesión y en qué momento se estima que comenzará su explotación.

El aparcamiento subterráneo asociado a la citada concesión se encuentra en el epígrafe del "*Inmovilizado Material*" en el apartado de "*Anticipos e Inmovilizado en curso*" incluido en la sociedad GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. que ha sido excluida del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2014, por lo que a



fecha de contestación del presente requerimiento, ni el citado activo ni la citada concesión figuran en los Estados Financieros del Grupo. El activo ha entrado en explotación en el ejercicio 2014.

3. 2. Además deberá indicarse si el contrato prevé una fecha estimada de entrada en explotación y si, en ese caso, contempla la posibilidad de exigir indemnizaciones en caso de retraso e incluso que se pueda revocar la concesión.

En el contrato de derecho de superficie, no se prevé ninguna fecha de entrada en explotación, ni se contemplan indemnizaciones en caso de retraso, si bien se prevé la posibilidad de revocación de la concesión en el caso de existir un incumplimiento general de las condiciones del contrato. La Sociedad estima, que en ningún caso se derivaría pasivo alguno, para el Grupo, si la concesión fuera revocada.

3. 3. Adicionalmente, deberá señalarse si de la valoración llevada a cabo por Savills se ha derivado el registro de una pérdida por deterioro de valor, tanto de la concesión administrativa como del aparcamiento subterráneo, en cuyo caso deberá cuantificarse.

El Grupo realizó el test de deterioro de acuerdo a la valoración facilitada por el experto independiente SAVILLS, S.A. en su informe de fecha 17 de marzo de 2014, que asignaba a este activo un importe de 2.823 miles de euros. Así por tanto, en los Estados Financieros Consolidados, ese es el por el importe por el que figuran de forma acumulada la concesión administrativa y el aparcamiento subterráneo. El deterioro registrado en el ejercicio 2013 sobre este activo ha sido de 3.857 miles de euros.

4. La nota 5 "Inmovilizado material" contenida en la memoria consolidada, pone de manifiesto la existencia de un saldo de los epígrafes de "Terrenos y Construcciones", "Instalaciones técnica, mobiliario y otros" y "Anticipo e Inmovilizado en curso" por importe de 24,1, 9,8 y 20,7 millones € respectivamente, así como un deterioro acumulado correspondiente al "Inmovilizado material" de 16,5 millones €.

Por su parte, el apartado b) "Inmovilizado material" contenido en la nota 2.3 "Normas de valoración" señala que "Los inmuebles que están siendo objeto de construcción y que a la fecha de las cuentas anuales existan acuerdos que implicarán que en el futuro sean usados como Inversiones Inmobiliarias" se clasifican como "Inmovilizaciones en curso" y se registran al coste incurrido hasta que la construcción se completa, en cuyo momento se clasifican y registran como "Inversiones inmobiliarias". A la fecha de transferencia la diferencia entre ese coste y el valor razonable se registra en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

No obstante lo anterior, el apartado (e) del párrafo 8 de la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias" determina que el inmovilizado en curso destinado a patrimonio en renta debe registrarse como "Inversión Inmobiliaria".



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

- 4.1. Detallen de los distintos tipos de activos registrados bajo el epígrafe de "Inmovilizado Material" (diferenciando entre hoteles, suelos, parkings, etc) y desglosando para cada uno de ellos su coste, valor razonable, deterioro acumulado y amortización acumulada, al 31 de diciembre de 2013.

El desglose del "Inmovilizado Material" del Grupo a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

(en euros)		Coste	Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable	Valor razonable (*)
Hotel Meliá Zaragoza	(2)	21.158.854	(6.597.749)	(1.811.105)	12.750.000	12.750.000
Hotel NBXH Zaragoza		11.855.582	(1.469.130)	(4.671.452)	5.715.000	5.715.000
Solar Rubí		4.200.423	0	(240.423)	3.960.000	3.960.000
Solar San Feliu	(2)	893.893	0	(510.893)	383.000	383.000
Parking subterráneo Hostafrancs	(2)	5.336.840	0	(4.412.281)	924.559	2.822.750
Manso La Roca del Vallés	(1) (2)	8.705.774	0	(4.305.774)	4.400.000	4.100.000
Instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado		2.515.268	(1.927.685)	(549.903)	37.680	n.d.
		64.666.635	(9.994.564)	(16.501.832)	28.170.239	

(*) Valores obtenidos del informe de valor de fecha 17 de marzo de 2014 del experto independiente SAVILLS, S.A. salvo para (1) que se ha extraído de la oferta realizada por un tercero para su compra, siendo por tanto este valor superior, y utilizando este valor como referencia.

(2) Estos activos que formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2013, a la fecha de contestación del presente requerimiento ya no se encuentran incluidos en dicho perímetro.

- 4.2. Importe de los activos registrados como inmovilizado en curso bajo el epígrafe de "Inmovilizado Material" que se espera que en el futuro sean utilizados como "Inversiones Inmobiliarias" y descripción de la naturaleza de los citados activos, ubicación, perspectivas de desarrollo, grado de terminación de la obra y justificación de la norma contable que ampara su registro como "Inmovilizado Material" teniendo en cuenta lo prescrito por el párrafo 8 (e) de la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias".

No se espera que ninguno de los activos registrados como "Inmovilizado material" sea utilizado en el futuro como "Inversión Inmobiliaria".

5. Por otro lado, la nota 5 "Inmovilizado material" señala que a causa de un litigio con terceros cuya reclamación asciende a 47 miles € (habiendo sido registrados los pasivos en el Estado de Situación Financiera) existen sobre diversas fincas del Grupo (cuyo valor neto conjunto es de 4,2 millones€) anotaciones preventivas de embargo hasta que dicho procedimiento judicial sea resuelto.



En este sentido, 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 (cuyo valor neto conjunto es de 118 mil €) y sobre determinadas oficinas (cuyo valor neto conjunto es de 4,1 millones €), anotaciones preventivas de embargo de 3,1 y 1,4 millones €, respectivamente.

Por su parte, la nota 9 "Existencias" revela que "a causa de varios litigios con terceros cuyos importes ascienden a un total de 2 millones € existen sobre diversas fincas del anotaciones preventivas de embargo hasta que dichos procedimientos judiciales sean resueltos."

5.1. 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, indicando cómo les ha afectado, en su caso, la firma del convenio de acreedores.

Además deberán describirse oportunamente los activos afectados por las anotaciones preventivas de embargo, especificando su valor en libros y el importe del litigio o demanda que ha dado lugar a las mismas.

Los litigios y demandas que motivaron las anotaciones preventivas de embargo los podemos clasificar en dos tipos:

- Litigios relacionados con el pago de deudas: reclamaciones en pago de deudas (Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto de Actividades Económicas, devolución de un préstamo,...) que derivaron en embargo.
- Otro tipo de procedimientos: reclamaciones post-venta, que tras los procesos judiciales, acabaron con el embargo de activos. Este tipo de procedimientos sólo afecta al epígrafe de "Existencias".

La aprobación del convenio de acreedores no ha afectado a ninguno de los embargos mencionados. No obstante, el Juez del concurso ha decretado el levantamiento de los mismos cuando ha sido necesario para su disposición.

El detalle de los activos afectados por las anotaciones preventivas de embargo es el siguiente:

(en euros)	Valor Neto Contable	Importe del litigio o demanda
Solar Rubí	3.960.000	46.966
Total Inmovilizado Material	3.960.000	46.966
Oficinas Consell de Cent	2.614.000	1.416.895
Oficinas San Fructuoso	1.219.000	9.948
Parking Palau Nou	116.000	3.134.018



Total Inversiones Inmobiliarias	3.949.000	4.560.862
La Roca del Vallés(1)	15.615.000	2.046.680
Total Existencias	15.615.000	2.046.680

(1) Estos activos, que formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2013, a la fecha de contestación del presente requerimiento no se encuentran incluidos en dicho perímetro.

A la fecha de contestación del presente requerimiento se está gestionando el levantamiento judicial de algunos embargos, debido a que en algunos casos las deudas que los originaron han sido canceladas (mediante acuerdos transaccionales con los acreedores) o van a ser canceladas (mediante la cancelación o mediante la capitalización prevista en el convenio de acreedores).

A fecha actual, el detalle de embargos de la tabla anterior, sería el siguiente:

(en euros)	Importe del litigio o demanda
Solar Rubí	46.966
Total Inmovilizado Material	46.966
Oficinas Consell de Cent	14.954
Oficinas San Fructuoso	9.948
Parking Palau Nou	403.588
Total Inversiones Inmobiliarias	428.491

6. La nota 6 "Inversiones Inmobiliarias" de la memoria consolidada revela que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente (Savills) a 31 de diciembre de 2013 asciende a 34,3 millones €.

Esta misma nota desglosa la tipología de los activos registrados bajo este epígrafe, su valor, carga hipotecaria, tasa de descuento, exit yield y metodología empleada en su valoración.

Deberá facilitarse la siguiente información al respecto:

- 6.1. Desglose del nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable en su totalidad (Nivel 1, 2 o 3), indicando si ha habido un cambio en la técnica de valoración, en cuyo caso deberán indicarse las razones para realizarlo (párrafo 93 (b) y (d) NIIF 13 "Medición del Valor Razonable").

El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de los activos de



este epígrafe, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior.

- 6.2. Revelen, en su caso: (i) la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía (párrafo 75 (g) NIC 40 "*Inversiones Inmobiliarias*"); así como (ii) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras (párrafo 75 (h) NIC 40 "*Inversiones Inmobiliarias*").

Las únicas restricciones a la realización de las "*Inversiones inmobiliarias*" respecto a los recursos obtenidos por su enajenación o disposición, son las hipotecas que graban dichas inversiones (véase Nota 6 de los Estados Financieros Anuales de 2013), así como los posibles embargos preventivos trabados sobre las mismas (véase apartado 5.1 de contestación al presente requerimiento).

En lo que respecta al cobro de los ingresos derivados de las mismas, únicamente en el caso del Hotel Tryp Macarena de Sevilla, la entidad financiadora del activo tiene pignorada el 100% de la renta mensual. No obstante, respecto de las rentas correspondientes a los meses de enero 2014 a abril de 2018, ambas inclusive, la entidad financiadora y el Grupo acordaron la liberación del 50% de las rentas mensuales en favor de la sociedad propietaria del activo. A este respecto, el acuerdo suscrito prevé que dicha liberación quedará sin efecto automáticamente, si por cualquier causa, la sociedad propietaria del activo entrara en fase de liquidación o de cualquier forma no se cumpliera el convenio alcanzado con los acreedores, volviendo por tanto a quedar pignoradas la totalidad de las rentas y cedidos todos los derechos de crédito en garantía del riesgo.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, sí existen obligaciones en concepto de reparaciones o mantenimiento propias del cumplimiento de la normativa vigente, y a realizar conforme se vayan dando las circunstancias que motiven dichas actuaciones.

- 6.3. Facilítase una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos requeridos por el párrafo 31 (e) de la NIC 17 "*Arrendamientos*":

- (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;

No se ha pactado cuota de carácter contingente alguna.

- (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación de los contratos, así como de las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios; y



A continuación se detallan las principales características de los contratos de arrendamiento:

- Hotel Tryp Macarena de Sevilla: contrato de arrendamiento mixto de obligado cumplimiento por parte del operador hasta el año 2.030. El contrato establece dos tramos de renta, una fija con pagos mensuales y una variable en función de beneficios con pagos semestrales.
- Oficinas Consejo de Ciento de Barcelona: contrato de arrendamiento hasta junio de 2.023. El contrato es de renta fija y pago mensual.
- Locales comerciales de la Marina Port Vell de Barcelona: contrato de arrendamiento de dos locales hasta mayo de 2.016 y de otro hasta marzo de 2.021. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Ángel Guimerá de Barcelona: contratos de arrendamiento de cinco viviendas urbanas. Los contratos son vitalicios, de renta fija y pago mensual.

Ninguno de los contratos de arrendamiento prevé opción de compra ni cláusula de actualización diferente a la prevista en la normativa vigente a cada uno de los contratos.

- (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieren a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

No existen restricciones a la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos.

7. La nota 7 "*Activos y pasivos financieros*" desglosa un deterioro acumulado de "*Activos Financieros no corrientes*" a 31 de diciembre de 2013 de 16,3 millones €, de los que 16,2 millones € corresponden a activos financieros disponibles para la venta que reflejan las inversiones en sociedades que han sido excluidas del perímetro de consolidación por encontrarse en liquidación, las cuales se encuentran íntegramente deterioradas.

Por su parte, el deterioro registrado en relación con los "*Activos Financieros corrientes*" a 31 de diciembre de 2013 asciende a 167 millones €, de los que 165 millones € corresponden al epígrafe de "*Préstamos y partidas a cobrar*". Gran parte de estos deterioros surgen como consecuencia de la exclusión de determinadas sociedades del perímetro.

- 7.1. Facíltese un desglose por compañía de los saldos que reflejan la participación en las sociedades que han sido excluidas del perímetro, así como las cuentas a cobrar con ellas, junto a sus correspondientes deterioros.



NYSEVALORES CORPORACIÓN

El detalle del importe de la participación y del deterioro de la misma en las sociedades excluidas del perímetro de consolidación, es como sigue a continuación:

(en euros)	Participación	Deterioro	Valor Neto Contable
ABOUT GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN	208.754	(208.754)	0
ASESORES ENERGETICOS S.L.	1.503	0	1.503
ASTRA, S.A.	1.803.036	(1.803.036)	0
CONSTRUCTORA INBESOS S.A. EN LIQUIDACION	240.405	(240.405)	0
BDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	241.500	(241.500)	0
GEONA PLUS, S.L.	3.005	(3.005)	0
HABIDROME ESPAÑA, S.L.	1.806	(1.806)	0
INBESOS OCIO, S.L. EN LIQUIDACIÓN	1.644.681	(1.644.681)	0
INBESOS SUR, S.A.	33.110	(1.012)	32.098
KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.U. EN LIQUIDACION	3.200	(3.200)	0
MULTISADO CONSTRUCCIONES E URBANIZACIONES, S.A.	18.740	(18.740)	0
NALCAR 2000, S.L. EN LIQUIDACIÓN	3.005	(3.005)	0
NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO S.L.U. EN LIQUIDACION	3.100	(3.100)	0
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	226.012	(226.012)	0
NYESA GLOBAL, S.A	130.101	(130.101)	0
NYESA GOLF S.L.	2.135	(2.135)	0
NYESA INFANTES, S.L	1.661	(1.661)	0
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	203.006	(203.006)	0
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U. EN LIQUIDACION	3.006	(3.006)	0
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	4.945.701	(4.945.701)	0
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A. EN LIQUIDACION	2.854.808	(2.854.808)	0
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	979.650	(979.650)	0
RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.L. EN LIQUIDACION	2.700.000	(2.700.000)	0
TECNOPACK ESPAÑA S.L.	36	(36)	0
VILLARIAS GOLF S.L.	1.440	(1.440)	0
	16.253.401	(16.219.801)	33.600



A su vez, el detalle del importe de las cuentas a cobrar así como del deterioro de las mismas en las sociedades excluidas del perímetro de consolidación, es el siguiente:

(en euros)	Cuentas a cobrar	Deterioro	Valor Neto Contable
ABOUT GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN	461.858	(461.858)	0
ASESORES ENERGETICOS S.L.	2.725	(2.725)	0
BIOENERGETICA ESPAÑOLA S.L.	420	(420)	0
CONSTRUCTORA INBESOS S.A., EN LIQUIDACION	2.619.315	(2.619.315)	0
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.	112.089	(112.089)	0
FULADEMA S.L.	90	(90)	0
GRONA PLUS S.L.	1.906	(1.906)	0
GOLF PARK 3 S.L.	2.573	(2.573)	0
HABIDROME ESPAÑA S.L.	17	(17)	0
INBESOS OCIO, S.L. EN LIQUIDACIÓN	12.298.793	(12.298.793)	0
KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U., EN LIQUIDACION	15.780.476	(15.780.476)	0
MULTISADO CONSTRUÇOES E URBANIZACOES, S.A.	2.153.107	(2.153.107)	0
NALCAR 2000, S.L. EN LIQUIDACIÓN	402.165	(402.165)	0
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO S.L.U., EN LIQUIDACION	159.023	(159.023)	0
NYESA COSTA S.L.U., EN LIQUIDACION	23.279.552	(23.279.552)	0
NYESA GLOBAL S.A.	30.197	(30.197)	0
NYESA GOLF S.L.	79.631	(79.631)	0
NYESA INFANTES S.L.	11.218	(11.218)	0
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.U., EN LIQUIDACION	25.769.611	(25.769.611)	0
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U., EN LIQUIDACION	1.798.637	(1.798.637)	0
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U., EN LIQUIDACION	78.696.951	(78.696.951)	0
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A., EN LIQUIDACION	11.565	(11.565)	0
RAURICH CONDAL S.L., EN LIQUIDACION	708.476	(708.476)	0
RESIDENCIAL VILALBA GOLF S.L., EN LIQUIDACION	335.274	(335.274)	0
VILALBA GOLF S.L. EN LIQUIDACIÓN	503.831	(503.831)	0
ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS S.L.	641	(641)	0
	165.220.143	(165.220.143)	0

8. La nota 26.1 "Ejercicios sujetos a Inspección fiscal" señala 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 S.L.U. y otras sociedades excluidas del perímetro consolidación. En relación a las citadas actas, esta misma nota señala que, con fecha 4 de febrero de 2014, el Abogado del Estado se allanó en los recursos presentados por Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U. y se prevé el allanamiento en el resto de



recursos en cuanto se abra el plazo de alegaciones en el resto de procedimientos. En consecuencia, no se ha provisionado importe alguno por estos conceptos.

Además, esta misma nota revela que a finales de 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. Como consecuencia, en el Estado de Situación Financiera se han reconocido provisiones por importe de 1,8 millones €.

- 8.1. Actualicen a la fecha de contestación al presente requerimiento el estado en que se encuentran las citadas actuaciones de la Agencia Tributaria (y de cualquier otra que hubiera podido surgir con posterioridad) indicando, en su caso, el impacto en los estados financieros del grupo.

En relación con los procedimientos derivados de las actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2004, a continuación se detallan los avances en el procedimiento:

- NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.: tras la sentencia firme de la Audiencia Nacional de fecha 15 de junio de 2014, la AEAT anuló la liquidación.
- NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. (como sucesora de NYESA SERVICIOS RESIDENCIALES, S.L.): sentencia firme de la Audiencia Nacional de fecha 4 de julio de 2014. Está pendiente la anulación del acto de liquidación por la AEAT.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. en liquidación (como sucesora de NYESA PIRINEOS, S.L.): sentencia firme de la Audiencia Nacional de fecha 15 de septiembre de 2014. Está pendiente la anulación del acto de liquidación por la AEAT.
- NYESA COSTA, S.L. en liquidación: tras el allanamiento del Abogado del Estado al recurso presentado, se está a la espera del señalamiento de votación y fallo desde el 14 de julio de 2014.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. en liquidación: la interposición del recurso está admitido a trámite y se está a la espera de que el TEAC remita el expediente a la Audiencia Nacional.

Por otro lado, en relación con los procedimientos derivados de las actas firmadas en disconformidad correspondientes al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio



2004, a continuación se detallan los avances en el procedimiento:

- NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.: se está a la espera del señalamiento de votación y fallo por la Audiencia Nacional desde el 14 de julio de 2014.
- NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. (como sucesora de NYESA SERVICIOS RESIDENCIALES, S.L.): se está a la espera del señalamiento de votación y fallo por la Audiencia Nacional desde el 22 de septiembre de 2014.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. en liquidación (como sucesora de Nyesa Pirineos, S.L.): pendiente de formular Conclusiones hasta el 15 de diciembre de 2014.
- NYESA COSTA, S.L. en liquidación: se está a la espera del señalamiento de votación y fallo por la Audiencia Nacional desde el 26 de septiembre de 2014.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. en liquidación: se está a la espera del señalamiento de votación y fallo desde el 11 de abril de 2014.

Por último, a fecha de contestación del presente requerimiento, tampoco se ha producido variación alguna en relación con las actuaciones de comprobación e investigación de retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. de los ejercicios 2010 y 2011.

9. La nota 30 "*Garantías comprometidas con terceros*" contenida en la memoria consolidada establece que el Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe aproximado de 135 millones €, de los cuales 126,5 millones € corresponden a sociedades del grupo excluidas del perímetro de consolidación (esta misma cifra se desglosa en la nota 28 "*Operaciones con partes vinculadas*" apartado 28.4 "*Operaciones de afianzamiento o garantía*"). El importe sobre el que se ha registrado provisión con base en la mejor estimación posible ha sido de 43,5 millones €.

A este respecto, la nota 12. "*Provisiones*", señala que, de las adiciones recogidas en el epígrafe de "*Provisiones corrientes*" registradas en 2013, 14,3 millones € son para cubrir las responsabilidades por créditos afianzados por sociedades del Grupo a empresas excluidas del perímetro de consolidación.

Facílese la siguiente información al respecto:

- 9.1. Tratamiento que se ha aplicado a las referidas garantías en el informe definitivo elaborado por la administración concursal.

El tratamiento que las referidas garantías han tenido en el informe de la administración concursal ha sido el siguiente:



NYE SAVALORES CORPORACIÓN

Operación		Importe avalado (en euros)	Importe provisionado (en euros)	Tratamiento Informe A.G. (€)
Operación 1	(1)	1.426.212,78	1.426.212,78	C. Ordinario / Subordinado
Operación 2	(2)	2.033.145,08	1.177.904,26	C. Ordinario / Subordinado
Operación 3	(1)	11.861.953,10	1.874.400,00	C. Ordinario / Subordinado
Operación 4	(2)	1.521.526,30	1.521.526,30	C. Ordinario / Subordinado
Operación 5	(3)	8.086.577,98	-	C. Ordinario / Subordinado
Operación 6		9.098.794,88	1.727.794,88	C. Contingente
Operación 7		1.285.214,60	560.438,60	C. Contingente
Operación 8		2.508.241,23	919.414,31	C. Contingente
Operación 9		1.771.629,19	960.011,98	C. Contingente
Operación 10		179.113,46	33.513,71	C. Contingente
Operación 11	(2)	19.298.054,46	16.676.882,19	C. Ordinario / Subordinado
Operación 12	(2)	6.976.831,63	1.496.535,95	C. Ordinario / Subordinado
Operación 13	(2)	2.044.771,34	500.371,34	C. Ordinario / Subordinado
Operación 14		9.070.675,01	2.256.673,01	C. Ordinario / Subordinado
Operación 15	(3)	6.026.509,58	1.288.471,53	C. Ordinario / Subordinado
Operación 16		4.233.875,30	992.375,42	C. Contingente
Operación 17		10.668.338,16	2.533.088,76	C. Ordinario / Subordinado
Operación 18		14.389.967,42	4.178.980,22	C. Ordinario / Subordinado
Operación 19		10.204.618,84	2.802.709,67	C. Contingente
Operación 20		3.845.953,26	613.903,26	C. Ordinario / Subordinado
		126.532.003,60	43.541.208,16	

(*) La clasificación como Crédito Ordinario o Crédito Subordinado corresponde al principal o Intereses respectivamente.

La tabla anterior, completa la contestación a los apartados siguientes.

9.2. Describan si de las negociaciones mantenidas con entidades financieras hasta la fecha de contestación al presente requerimiento se han producido acuerdos para la extinción de las garantías descritas en la nota 30 de la memoria consolidada.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2013, se han realizado operaciones con entidades financieras que ha permitido reducir los importes afianzados y mostrados en la tabla del apartado 9.1. En este sentido hacer las siguientes precisiones:

- Las operaciones de afianzamiento señaladas con (1), se han extinguido mediante el acuerdo alcanzado con una entidad financiera.
- Las operaciones de afianzamiento con la reseña (2), se han acogido a la segunda alternativa propuesta en el convenio de acreedores, esto es la



capitalización, por lo que los citados afianzamientos se extinguirán una vez se lleven a cabo las operaciones de capitalización. Estas operaciones previamente se hallan provisionadas por exactamente el importe por el que serán capitalizadas, salvo la "operación 2" que se encuentra pendiente de ejecución hipotecaria, y se desconoce el importe por el que se ejecutará el activo.

- Se ha producido una reducción del afianzamiento por las operaciones que se indican con el (3), consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito. Esta reducción puede tener todavía recorrido hasta alcanzar un mínimo de 5.393 miles de euros acumulados.

9.3. Justifiquen las razones por las cuáles el grupo no estima que vaya a tener que hacer frente a la totalidad de los importes garantizados, detallando los criterios empleados por Nyesa para concluir que la mejor estimación de la provisión asciende a 43,5 millones €.

En la mayor parte de los casos expuestos en la tabla anterior, el afianzamiento por parte del Grupo, es garantía adicional, a la que en cada una de las sociedades acreditadas se presta mediante la hipoteca constituida sobre sus propios activos. A la fecha actual, no se sabe cuál será, en su caso, el valor de ejecución de los activos ni, por tanto, el resultante exigible para el Grupo. Por ello, la Dirección del Grupo, con la mejor información disponible a la fecha de formulación de los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2013, trató de estimar la posible provisión a registrar, de acuerdo los criterios que se mencionan en los mismos.

Es importante destacar, que aunque las estimaciones se realizaron de forma individual para cada caso, no se espera que en el conjunto las cantidades que se deriven de estos afianzamientos superen las provisiones registradas. Adicionalmente destacar, que a la fecha de contestación del presente requerimiento, los importes que figuran en los afianzamientos, y siempre que hayan optado por la propuesta de pago planteada en la propuesta de convenio de acreedores aprobada, se han visto minorados en un 70% por la quita realizada en aplicación del convenio, hecho que todavía refuerza, si cabe la razonabilidad de las estimaciones realizadas.

Alfonso Polo Soriano
Secretario del Consejo de Administración
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.