

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2018	31.12.2017
I. Inmovilizado material	5	2.394,65	4.768,18
II. Inversiones inmobiliarias	6	834.000,07	832.000,07
IV. Otros activos intangibles	4	-	-
V. Activos financieros no corrientes	7	59.427,55	34.626,54
VI. Inversiones aplicando el método de la participación	8.1	-	-
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	288.115,86	108,94
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		1.183.938,13	871.503,73
II, Existencias	9	85.136.968,18	75.529.310,90
II, Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.143.432,45	92.110,49
III. Otros activos financieros corrientes	7	15.014,43	15.142,15
IV. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	26.2	150.103,11	17.314,90
V. Otros activos corrientes	26.2	783.246,15	27.031,24
VI. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	10	1.985.225,93	1.677.740,22
Subtotal activos corrientes		89.213.990,25	77.358.650,90
B) ACTIVOS CORRIENTES		89.213.990,25	77.358.650,90
TOTAL ACTIVO (A+B)		90.397.928,38	78.230.153,63

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresados en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		NOTAS	31.12.2018	31.12.2017
I.	Capital	11.1	31.826.358,40	14.979.202,23
II.	Prima de Emisión	11.2	67.070.855,06	19.671.733,59
III.	Reservas	11.3	(50.862.791,91)	(82.069.384,80)
IV.	Ganancias acumuladas	11.3	(52.449.434,42)	31.889.467,89
	1. De ejercicios anteriores		-	14.951.186,46
	2. Del ejercicio		(52.449.434,42)	16.938.281,43
V.	Menos: Valores propios		-	-
VII.	Otros ajustes por valoración	11.5	4.761.824,39	1.542.949,23
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		346.811,52	(13.986.031,86)
X.	Intereses minoritarios	11.6	905.015,15	-
C)	TOTAL PATRIMONIO NETO		1.251.826,67	(13.986.031,86)
II.	Deudas con entidades de crédito	13	17.275.931,03	18.465.646,69
III.	Otros pasivos financieros	7	10.841.927,63	25.879.637,70
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	26.4	11.954.849,90	-
V.	Provisiones	12	9.224.930,01	9.629.221,42
VI.	Otros pasivos no corrientes	15	946.824,63	1.008.603,47
D)	PASIVOS NO CORRIENTES		50.244.463,20	54.983.109,28
III.	Deudas con entidades de crédito	13	18.146.680,26	15.575.734,01
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	4.989.375,94	1.811.616,26
V.	Otros pasivos financieros	7	303.677,07	4.989.235,14
VII.	Provisiones	12	11.178.505,20	10.205.891,19
VIII.	Otros pasivos corrientes	15	4.283.400,04	4.650.599,61
	Subtotal pasivos corrientes		38.901.638,51	37.233.076,21
E)	PASIVOS CORRIENTES		38.901.638,51	37.233.076,21
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (C+D+E)		90.397.928,38	78.230.153,63

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYSESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresados en euros)

	NOTAS	31.12.2018	31.12.2017
+ Importe neto de la cifra de negocio	17.1	22.183.002,64	676.523,24
+/- Otros ingresos de la explotación	17.2	138.600,30	1.037.122,44
INGRESOS DE LA EXPLOTACION		22.321.602,94	1.713.645,68
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	17.3	(43.936.844,68)	-
- Aprovisionamientos	20	(12.171.543,78)	-
- Gastos de personal	21	(1.733.429,93)	(931.685,98)
+/- Otros gastos de explotación	23	(1.304.201,91)	(2.693.128,02)
- Dotación a la amortización	4 y 5	(55.211,60)	(3.014,27)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	17.4	(10.787.990,09)	1.206.354,54
+/- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16 y 17.3	-	-
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas		-	(632.698,13)
+/- Otros resultados	17.5	160.733,57	2.323.866,53
GASTOS DE LA EXPLOTACION		(69.828.488,42)	(730.305,33)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(47.506.885,48)	983.340,35
+ Ingresos financieros	25	22.613,69	21.300.168,71
- Gastos financieros	25	(4.976.192,90)	(5.666.394,03)
+/- Diferencias de cambio	25	-	(30.036,54)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	25	67.099,55	358.044,06
= RESULTADO FINANCIERO		(4.886.479,66)	15.961.782,20
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	8.2	-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(52.393.365,14)	16.945.122,55
+/- Impuesto sobre beneficios	26.3	(60.237,59)	(6.841,12)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(52.453.602,73)	16.938.281,43
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		-	-
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(52.453.602,73)	16.938.281,43
+/- Intereses minoritarios	11.6	4.168,31	-
= RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE		(52.449.434,42)	16.938.281,43

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)		(52.453.602,73)	16.938.281,43
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:		3.218.875,16	(5.149.925,42)
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles		-	-
2. Por valoración de instrumentos financieros		-	-
3. Por coberturas de flujos de efectivos		-	-
4. Diferencias de conversión		3.218.875,16	(5.149.925,42)
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
6. Entidades valoradas por el método de participación		-	-
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
8. Efecto impositivo		-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS:		-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:		-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
3. Diferencias de conversión		-	-
4. Entidades valoradas por el método de la participación		-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
6. Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		(49.234.727,57)	11.788.356,01
a) Atribuidos a la sociedad dominante		(49.230.559,26)	11.788.356,01
b) Atribuidos a intereses minoritarios		4.168,31	-

Las notas adjuntas incluida de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en euros)

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						
Fondos Propios						
	Capital Social (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y Ganancias Acumuladas (Nota 12.3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.5)	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 12.6)	Total Patrimonio Neto
Saldo al 1 de enero de 2017	14.317.437,52	12.833.498,29	(67.422.689,31)	6.692.874,63	-	(33.578.878,87)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	16.938.281,27	(5.149.925,40)	-	11.788.355,87
II. Operaciones con socios y propietarios	661.764,71	6.838.235,30	-	-	-	7.500.000,01
Aumentos / (Reducciones) de capital	661.764,71	6.838.235,30	-	-	-	7.500.000,01
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	304.491,13	-	-	304.491,13
Otras variaciones	-	-	304.491,13	-	-	304.491,13
Saldo al 31 de diciembre de 2017	14.979.202,23	19.671.733,59	(50.179.916,91)	1.542.949,23	-	(13.986.031,86)
I. Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	(52.449.434,42)	3.218.875,16	4.168,31	(49.226.390,95)
II. Operaciones con socios y propietarios	16.847.156,17	47.399.121,47	(775.536,67)	-	900.846,84	64.371.587,81
Aumentos / (Reducciones) de capital	16.847.156,17	47.399.121,47	(775.536,67)	-	900.846,84	64.371.587,81
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	92.661,67	-	-	92.661,67
Otras variaciones	-	-	92.661,67	-	-	92.661,67
Saldo al 31 de diciembre de 2018	31.826.358,40	67.070.855,06	(103.312.226,33)	4.761.824,39	905.015,15	1.251.826,67

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresados en euros)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(52.393.365,15)	16.945.122,55
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	55.211,60	3.014,27
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)		-	(1.206.354,54)
Ingresos financieros (-)	4 y 9	(22.613,69)	(21.300.168,71)
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-) (+)	25	22.512.376,57	-
Gastos financieros (+)	25	4.976.192,90	5.666.394,03
Aplicación provisiones	12	-	-
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	17.5	-	(779.854,35)
Resultado aplicación del valor razonable inversiones inmobiliarias (+/-):	6	(2.000,00)	-
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	25	-	-
Otras partidas no monetarias		(151.967,91)	(160.904,82)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(390.808,37)	(6.841,12)
Cambios en el capital circulante-			
Variación en:			
Existencias	9	42.849.151,51	1.178.390,72
Cuentas por cobrar	7 y 10	(1.051.321,96)	(90.112,74)
Otros activos corrientes	7 y 10	(1.199.957,30)	-
Cuentas por pagar	7	1.568.801,47	(568.540,66)
Otros pasivos corrientes	7	(559.013,60)	(1.883.418,63)
Otros activos y pasivos no corrientes	7	(2.187,32)	(595.422,39)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		16.188.498,05	(2.798.696,38)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		-	-
Activos financieros		-	-
Desinversiones (+):			
Inversiones Inmobiliarias	6	-	9.243.718,52
Activos financieros	7	-	30.878,46
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		-	9.274.596,98
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses pagados	7	(2.190.786,95)	(2.713.455,77)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas con entidades de crédito		-	(2.834.083,82)
- Deudas por pasivos financieros cancelados	13	(18.880.364,40)	-
- Instrumentos de patrimonio			
- Emisión de nuevas acciones	11	5.190.139,01	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(15.881.012,34)	(5.547.539,59)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III)		307.484,93	928.361,01
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	1.677.740,22	749.379,40
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.985.225,93	1.677.740,22

Las notas adjuntas incluidas de la 1 a la 34 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad Dominante Legal*” o la “*Sociedad*” se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2010, se realizó la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de su denominación social por la actual. Su domicilio social a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se encuentra en la calle Orense número 18, 3ªA de Madrid.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios.
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican principalmente a las actividades anteriormente mencionadas y que constituyen, junto con ésta, el Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN. Consecuentemente, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas. La sociedad deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. En fecha 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil como consecuencia de la comunicación de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. Tras el cumplimiento de todos los requisitos de información exigidos por la CNMV, en fecha 22 de diciembre de 2017 la CNMV adoptó el acuerdo de levantamiento de la suspensión de cotización de las acciones con efectos de las 08:30 horas del día 22 de enero de 2018.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica promulgada de la CNMV.

1.2.) Información concursal

En fecha 1 de febrero de 2012, se presentó en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, solicitud de concurso voluntario de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.U., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U., RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L.U. y KYESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U.

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza declaró el concurso voluntario de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de 14 de sus sociedades dependientes desde el 14 de marzo de 2012, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, acordando el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Zaragoza, las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan, de las Compañías NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.

En fecha 14 de julio de 2014, fueron notificadas las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de dichas Sociedades siendo publicadas en el Boletín Oficial del Estado en fecha 30 de julio de 2014 y adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014.

Los Convenios de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. se fundamentan en un mismo Plan de Viabilidad y de Pagos que contempla dos alternativas para los acreedores:

1) Propuesta de pago

Con aplicación de las siguientes quitas y esperas en relación con la fecha de firmeza de la sentencia que apruebe el Convenio:

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



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Acreedores ordinarios: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 60 y 72, del 15 por 100 en los meses 84 y 96 y del 25 por 100 en los meses 108 y 120.
- Acreedores subordinados: aplicación de una quita del 70 por 100 y, el resto, cobro del 10 por 100 en los meses 132 y 144, del 15 por 100 en los meses 156 y 168, y del 25 por 100 en los meses 180 y 192.

2) Propuesta de capitalización

Como alternativa al Plan de Pagos anteriormente propuesto, el convenio de acreedores ofrecía a todos los acreedores de la Compañía la capitalización, total o parcial, de su crédito. No aplicándose quita sobre el importe del crédito objeto de capitalización.

A este respecto, la capitalización de créditos concursales se aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, en las siguientes Juntas de Accionistas:

- Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de octubre de 2014, aprobó un aumento de capital por compensación de créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración la ejecución de la ampliación de capital y, en su virtud, en fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973.241,90 euros y con una prima de emisión de 113.390.166,30 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue elevado a público el 8 de abril de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2016, que aprobó un aumento de capital mediante la compensación de los créditos concursales correspondientes a los acreedores que habían optado por la capitalización de sus créditos en la primera Junta General que se celebrase transcurridos 18 meses desde la firma de Convenio, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción y delegando en el Consejo de Administración su ejecución. En virtud de esa delegación, en fecha 24 de febrero de 2017 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 662 miles de euros y con una prima de emisión de 6.838 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.117.647 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, dado que del total de créditos susceptibles de capitalización según certificación emitida por el auditor de la Compañía (a los efectos de lo establecido en el artículo 301 LSC y 168.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil), esto es, 27.872 miles de euros, solo el acreedor Aqualdre, S.L. optó finalmente por la capitalización de su crédito identificado en la precitada certificación por un importe de 7.500 miles de euros. El acuerdo que fue elevado a público ese mismo día mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 392 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza el pasado 7 de marzo de 2017.

En el caso de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U., tras el pago de la totalidad de sus créditos concursales, en fecha 3 de julio de 2017 se presentó en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza solicitud de declaración judicial del cumplimiento del convenio de acreedores. En fecha 13 de septiembre de 2017 el citado Juzgado emitió un auto declarando íntegramente cumplido el convenio de acreedores, y posteriormente, mediante auto de 20 de noviembre de 2017 se declaró la conclusión del concurso de esta sociedad filial, que se liquidó en el ejercicio anterior.

Durante el ejercicio terminado 2018 el Grupo ha clasificado a corto plazo la cantidad de 4.044 miles de euros correspondiente con el primer vencimiento del calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la Sociedad Dominante en fecha septiembre de 2019.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.) Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del GRUPO NYESA VALORES CORPORACIÓN del ejercicio 2018 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en reunión celebrada el día 28 de marzo de 2019.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y sus posteriores modificaciones.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.8 ("*Normas de Valoración*").
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en su Grupo. No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 difieren de las utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa nacional), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para convertir los Estados Financieros P.G.C. o los de aplicación en el país correspondiente a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. celebrada el 27 de junio de 2018. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y los estados financieros de algunas de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2018, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin cambios significativos.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo y, en caso de redondeo, todos los valores se redondean al euro más cercano excepto que se indique otra cosa.

2.2.) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: Empresa en funcionamiento

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2018 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Cabe destacar, que al cierre del ejercicio 2018, el patrimonio neto de la sociedad dominante del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es positivo en 30.517 miles de euros, superior en 14.604 miles de euros a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que el Grupo está fuera de la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba y que los hechos incluidos a continuación mitigan los factores causantes de la duda.

Cabe destacar las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad con posterioridad al cierre y anterior a la formulación de las cuentas anuales que se detallan en la nota 34.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera

- Las pérdidas consolidadas del ejercicio 2018 han ascendido a 52.449.434,42 euros en el caso de las cuentas anuales consolidadas (38.477.686,03 euros en el caso de la Sociedad dominante), en su mayoría por resultados de operaciones no recurrentes, siendo estos en su mayoría “deterioros de activos”.

Los Administradores de la Sociedad consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones inicialmente realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios podrían recuperar parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

- A fecha de formulación la sociedad dominante mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 19.044 miles de euros.
- Flujos de efectivo de explotación negativos.
- La ejecución de los proyectos inmobiliarios reconocidos en el epígrafe de existencias y, por tanto, sus valores y periodos de maduración y realización, dependen del cumplimiento de condiciones futuras contempladas en el plan de negocio aprobado por la dirección del Grupo, como pudieran ser entre otros, la obtención de financiación (nota 9).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

El plan de pagos incluido en el Convenio de aprobado en sentencia judicial de 14 de julio de 2014, se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía que también forma parte del Convenio de Acreedores. Si este plan de negocio no llegara a cumplirse, podría provocar el incumplimiento del Convenio de Acreedores, y por tanto, la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad. A este respecto, cabe destacar que el primer pago de créditos concursales está previsto para el mes de septiembre de 2019.

Por otro lado, de acuerdo con la normativa concursal, los efectos del Convenio de Acreedores no se extienden ni a las deudas con privilegio que no hayan votado a favor del mismo ni a los créditos contra la masa.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general correspondiente a Nyesa Valores Corporación, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Desde la fecha de aprobación del Concurso de acreedores, El Grupo ha realizado pagos por importe de 1.110 miles de euros a la Agencia Tributaria. Como consecuencia de las multas y sanciones que podrían ser impuestas en caso de ser exigido el importe pendiente, las cifras presentadas por los administradores podrían tener que ser modificadas, si bien éstas han sido estimadas con la mejor información disponible en este momento. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa. A este respecto, la Sociedad no mantiene provisionada cantidad alguna para cubrir las posibles contingencias que puedan derivarse de este incumpliendo a la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2018, por no disponer de información necesaria para su estimación.

Por otro lado, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, existe acuerdo con la mayoría de los créditos contra la masa, existiendo únicamente cantidades vencidas y pendientes de pago por importe de 129 miles de euros.

Estos hechos muestran la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales.

Factores mitigantes de la duda

Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, y que se basa principalmente en las siguientes premisas:

- a. La vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad el 22 de enero de 2018.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- b. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios. (nota 34)
- c. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector, como la reciente incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios. (nota 34)
- d. La suscripción de acuerdos de prestación de servicios para la gestión de activos inmobiliarios de terceros, aprovechando la dilatada experiencia en el sector del Grupo. (nota 34)
- e. La potenciación de los proyectos internacionales en diferentes mercados emergentes, para reducir el riesgo del mercado español. A este respecto, en fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita la ampliación de capital mediante aportación no dineraria que ha supuesto la incorporación al Grupo de acciones representativas del 98,12% del capital social de la sociedad de nacionalidad rusa Marma, S.A. Marma es propietaria de un complejo de edificios en la ciudad de Moscú, con una edificabilidad de más de 61 mil metros cuadrados, en el que se pretende desarrollar varios edificios de apartamentos, un edificio de oficinas y un hotel, así como locales comerciales, con una facturación total prevista, según la valoración aportada, para los próximos 6 años de más de 153 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117 millones de euros, habiéndose iniciado, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, la comercialización de la primera fase. (nota 34)
- f. Operaciones de venta de activos inmobiliarios por venta a través de daciones en pago en lo que respecta a las deudas con privilegio especial, con la consiguiente reducción de la deuda de la Sociedad.
- g. No se prevé aumentar el nivel de endeudamiento excepto para los proyectos incorporados en cartera.
- h. Vigencia del contrato de línea de capital suscrito con el fondo internacional GEM, en virtud del cual la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- i. Como consecuencia de las expectativas de mercado, y los diferentes acuerdos alcanzados por la Junta General de Accionista, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante es positiva en 30.517 miles de euros frente a los 5.915 miles de euros del ejercicio anterior, su fondo de maniobra negativo asciende a 30.111 miles de euros frente al saldo negativo por importe de 27.304 miles de euros del ejercicio pasado. La situación financiera general del Grupo en el ejercicio 2018 ha mejorado sustancialmente con respecto a la información financiera anual auditada al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017. Por otro lado, la deuda vencida y exigible del Grupo no ha sufrido variaciones significativas,



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

pasando de 19.557 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 a 19.044 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

2.3.) Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidados, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

En el inicio del ejercicio de 2018 entraron en vigor las siguientes modificaciones de las NIIF y de las interpretaciones de las mismas, (en adelante, "CINIIF"), que no han tenido un impacto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2018 son las siguientes:

"Instrumentos financieros"	NIIF 9
"Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"	NIIF 15
"Clasificación y valoración de pagos basados en acciones"	NIIF 2(modificación)
"Efecto de la NIIF 9 sobre los contratos de seguro"	NIIF 4 (modificación)
"Reclasificación de inversiones inmobiliarias"	NIC 40 (modificación)
Ciclo 2014-2016	Mejoras anuales de las NIFF
"Transacciones y anticipos en moneda extranjera"	CINIIF 22
"Clarificaciones a la norma"	NIIF 15 (modificación)

Impacto de la NIIF 9 en los estados financieros

La NIIF 9 establece los criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de los activos y pasivos financieros, introduce nuevas reglas para la contabilización de cobertura y un nuevo modelo para el deterioro de valor de los activos financieros.

El Grupo ha adoptado la nueva normativa en la fecha de aplicación requerida. Durante los ejercicios 2017 y 2018, el Grupo ha venido analizando esta nueva norma y las implicaciones tanto en la clasificación de las carteras como en los modelos de valoración de los instrumentos financieros y, especialmente, en los modelos de cálculo del deterioro de los activos financieros mediante modelos de pérdida esperada. El Grupo trabajó en las definiciones de las políticas contables y la implantación de la norma que tiene implicaciones tanto en los estados financieros consolidados como en la operativa (admisión y seguimiento de riesgos, cambios en los sistemas, métricas de gestión, etc.) y, por último, en los modelos de presentación de los estados financieros consolidados.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 1 de enero de 2018 no ha tenido impacto significativo dado que los activos financieros tienen un peso relativo muy bajo en los estados financieros.

A) Clasificación y valoración

El Grupo no ha tenido cambio en su balance o patrimonio por la aplicación de los requerimientos de clasificación y valoración de la NIIF 9. Espera continuar valorando a valor razonable todos los activos financieros que actualmente se registran a valor razonable. Los instrumentos de deuda se espera que se valoren a valor razonable reflejando las variaciones en otro resultado global de acuerdo con la NIIF 9.

Los préstamos, así como los deudores comerciales se mantienen para recibir los flujos de efectivo contractuales y se espera que supongan flujos de efectivo que representan únicamente pagos del principal e intereses. Por lo tanto, el Grupo espera que se continúen registrando al coste amortizado de acuerdo con la NIIF 9.

B) Deterioro

La NIIF 9 requiere que el Grupo registre las pérdidas crediticias esperadas de todos sus títulos de deuda, préstamos y deudores comerciales, ya sea sobre una base de 12 meses o de por vida. El Grupo ha aplicado el modelo simplificado y registra las pérdidas esperadas en la vida de todos los deudores comerciales. El Grupo no ha tenido impacto significativo en su patrimonio.

Impacto de la NIIF 15 en los estados financieros

Esta nueva norma deroga todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que han comenzado el 1 de enero de 2018 o posteriormente, permitiéndose la aplicación anticipada. El Grupo ha adoptado la nueva norma en la fecha efectiva sin impacto significativo, dado que la totalidad de los ingresos del grupo hasta el 31 de diciembre de 2018, corresponden a venta de suelos y alquileres.

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han entrado en vigor en el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2018:

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 31 de diciembre de 2018. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo no ha procedido todavía a introducirlas por estar analizándose en la actualidad los efectos a los que darán lugar, aunque no se espera un impacto relevante de las mismas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

		Aplicación Obligatoria
Características de Cancelación anticipada con compensación negativa	Modificaciones a la NIIF 9	1 de Enero del 2019
"Arrendamientos"	NIIF 16	1 de Enero del 2019
"Incertidumbre sobre tratamientos fiscales"	CINIIF 23	1 de Enero del 2019
"Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"	NIC 28 (Modificación)	1 de Enero del 2019
"Ciclo 2015-2017"	NIIF (Mejoras)	1 de Enero del 2019
"Modificación, reducción o liquidación de un plan"	NIC 19 (Modificación)	1 de Enero de 2019
"Definición de negocio"	NIIF 3 (Modificación)	1 de Enero de 2020
"Definición de materialidad"	Modificación a la NIC 1 y NIC 8	1 de Enero de 2020
Contratos de seguros	NIIF 17	1 de enero del 2021

Impacto de la NIIF 16 en las cuentas anuales

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

En 2018, el Grupo ha evaluado el efecto potencial de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados y ha concluido que no existe un efecto significativo sobre las cifras actuales.

2.4.) Gestión del Capital

La Dirección Financiera de la Sociedad considera varios argumentos, que son ratificados posteriormente por el Consejo de Administración, para la determinación de la estructura de capital del Grupo.

El primero, la consideración del Coste de Capital en cada momento, de forma que nos aproximemos a una combinación que optimice el mismo. Para ello, el seguimiento de los mercados financieros y la actualización de la metodología estándar en la industria para su cálculo (WACC), son los parámetros que se toman en consideración para su determinación. El segundo, un ratio de apalancamiento que nos permita obtener y mantener la calificación crediticia deseada en el medio plazo y con la que el Grupo pueda compatibilizar el potencial de generación de caja con los usos alternativos que puedan presentarse en cada momento.

Estos argumentos anteriormente se completan con otras consideraciones específicas que se tienen en cuenta a la hora de determinar la estructura financiera del Grupo, tales como el riesgo país en su acepción amplia, la eficiencia fiscal o la volatilidad en la generación de la caja.

2.5.) Juicios y estimaciones contables significativas

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por su Consejo de Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro. (nota 2.8.b y nota 2.8.h)
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio. (nota 2.8.a y 2.8.b)



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes. (nota 2.8.e)
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros. (nota 2.8.i)
6. La determinación de las provisiones (Véase notas 2.8.m).
7. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes, habiendo realizado de acuerdo con la opinión de los asesores fiscales del Grupo estimaciones de los potenciales pasivos que pudieran generarse como consecuencia de estos incumplimientos y de otros riesgos de naturaleza fiscal conforme a su mejor estimación con la información disponible.
8. En la Nota 31 se detalla que sociedades del Grupo tuvieron conocimiento de la reclamación de saldos por importe de 2.558 miles de euros por parte de la administración concursal de una entidad con la que se realizaron en el pasado distintas compensaciones de saldos; la conclusión del concurso de la citada entidad por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, por un criterio de prudencia contable se mantiene esta provisión.
9. La tasa de descuento utilizada para calcular el efecto financiero de la espera (no se prevé en el convenio pago de intereses) ha sido del 7,48% de acuerdo al aplicado en ejercicios anteriores y ratificado por un Experto Independiente.
10. El Grupo ha estimado el posible efecto que tendría sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas el proceso consecuencia del referéndum de Reino Unido (Brexit) concluyendo que, dada su actual actividad, éste no sería significativo, ni en el ejercicio 2018 ni siguientes.
11. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.2.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente Estado de Resultado Global Consolidado.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2.6.) Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproximan a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares, habiéndose utilizado una tasa del 7,48%. El nivel de jerarquía utilizado para determinar el valor razonable de estos pasivos, corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto al ejercicio anterior. Se considera que corresponde a un nivel 2 puesto que dicha tasa de descuento se obtuvo en base a datos del mercado observables en los que se tenían en cuenta factores financieros, no financieros y de mercado, comparándose además con tasas de casos equiparables.

En cuanto al nivel de jerarquía utilizado en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por los expertos independientes SAVILLS y GESVALT, también corresponde a un nivel 2, no habiendo ningún cambio en la técnica de valoración respecto a la utilizada en el ejercicio precedente.

2.7.) Principios de Consolidación

➤ Entidades dependientes

Se consideran “*Entidades dependientes*” aquellas sobre las que la Sociedad está expuesta a, o tiene derecho sobre, los retornos variables procedentes de su involucración en la participada y además, tiene la potestad de influir en dichos retornos mediante el ejercicio de su poder sobre la participada. Conforme a la NIIF 10 un inversor controla una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:

- (a) poder sobre la participada.
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados financieros anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a los estados financieros anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la NIIF 3, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio o como mayor valor del activo, si esta diferencia es atribuible a algún activo o grupo de activos. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses minoritarios se imputa a la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “*Intereses Minoritarios*” del Estado de Resultado Global Consolidado y, en su caso, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2018 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades, que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades dependientes, o en su caso exclusiones.

➤ Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% e inferior al 50% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las Cuentas Anuales Consolidadas, las entidades asociadas se consolidan por el método de la participación, valorándose por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En la Nota 3 de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades y, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2018 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio y sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.

2.8.) Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, su amortización se realiza en un periodo no superior a 5 años.

Las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "*Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado*" del Estado de Resultado Global Consolidado. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Inmovilizado material

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo, en su caso, se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Edificios y otras construcciones	2-4%	25-50 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	25%	4 años
Otro inmovilizado material	10%	10 años



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, si fuese de aplicación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

El estudio del posible deterioro del inmovilizado material, se realiza en base a un informe de tasación de un experto independiente, en los mismos términos que se describe en la nota 2.8.e posterior.

c) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

d) Permutas de activos

Se entiende por “*permuta de activos*” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.

e) Inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo para distinguir las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) de las propiedades ocupadas por su dueño (inmovilizado material) y de las propiedades para vender en el curso normal de sus actividades (existencias) utiliza básicamente los criterios de destino más probable del activo y de transferencia del riesgo. Se realiza un análisis pormenorizado de cada uno de los activos, teniendo en cuenta cuál será su destino futuro más probable (obtener rentas, construirlo y esperar plusvalías en su transmisión, explotarlo directamente a través de un negocio en el mismo o simplemente enajenarlo en el curso normal de las operaciones) y a la vez se evalúan los riesgos asociados a la gestión del activo para discernir especialmente entre los inmuebles de inversión y las propiedades ocupadas por su dueño (por ejemplo la explotación directa de un hotel o por el contrario la suscripción de un contrato arrendamiento de negocio a una cadena hotelera). Una vez realizado este análisis, se procede al registro de cada activo en su correspondiente clasificación contable (inversiones



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

inmobiliarias, inmovilizado o existencias), pudiendo en su caso, realizar transferencias de activos de grupos a otros, si se evidenciara un cambio en el uso de los mismos, de acuerdo a la NIC 40.

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia en la zona y en la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El experto independiente SAVILLS-AGUIRRE NEWMAN en España, GESVALT bajo la supervisión de AGUIRRE NEWMAN para la valoración de los terrenos de Costa Rica), así como SAVILLS en Rusia para el proyecto Narvaloft en Moscú, ha emitido su informe de tasación y valoración de los activos del Grupo para los ejercicios 2018 y 2017, en fechas de 25 de marzo de 2019 y 15 de marzo de 2018, respectivamente. La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. Dicho informe contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes y que se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que se utilizan en el informe de valoración.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 y 2017 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados, así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados.

Los beneficios o las pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que surgen.

f) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio

En la fecha de cada estado de situación financiera, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable inmediatamente y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Durante los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2018 y 2017, El Grupo ha analizado anualmente la existencia de posibles deterioros en sus activos materiales. Una vez analizado el valor de uso de dichos activos, se dota una provisión por deterioro de activos si resultase necesario. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes de inmovilizado material. El Grupo no mantiene inmovilizado material de carácter inmobiliario.

El método de valoración utilizado para realizar la valoración de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2018 fue, con carácter general, el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generadas, así como el valor residual estimado han sido calculados aplicando a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Para aquellos activos incluidos en este epígrafe que no generan rentas (suelo terciario clasificado como en curso), los métodos de valoración han sido, básicamente, el de residual estático y de descuento de flujos según las rentas previsibles.

g) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos arrendados en el Estado de Situación Financiera Consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus Estados de Resultados Globales.

h) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

- Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspasa a "*Promociones en curso*" en el momento de comienzo de las obras.
- Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "*Promociones en curso*" a la cuenta "*Edificios construidos*" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro para las existencias de promoción inmobiliaria se han realizado a 31 de diciembre del 2018 y 2017, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS.

El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “*método residual dinámico*” y el “*método de comparación*”. El “*método residual dinámico*”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtienen unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en los plazos que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre. Véase Nota 9.

i) Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo, clasificándose a la adquisición en las categorías que a continuación se detallan.

Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del Balance de situación que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

presentan como una partida separada en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) en el momento del reconocimiento inicial se valoran a su precio de transacción.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos. El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para los que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada.

El modelo general requiere el registro de la pérdida esperada que resulte de un evento de impago durante los próximos 12 meses o durante la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo crediticio del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance. Bajo el modelo simplificado se registran desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados (como el comportamiento de pagos de los clientes), condiciones actuales y elementos prospectivos (factores macroeconómicos como evolución de PIB, desempleo, inflación, tipos de interés...) que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores.

j) Clasificación entre corriente y no corriente

En el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento, realización o cancelación superior a dicho período.

Las “Existencias” de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes, aun cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo. Así mismo, se clasifican también como corrientes las deudas asociadas a las mismas, o cualesquiera deudas relacionadas con cualquier otro activo clasificado como corriente en el Estado de Situación Financiera.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuando existan condiciones que posibilitan al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses se clasifican como corrientes.

k) Patrimonio neto

Los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

l) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del Balance de situación, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio del Grupo.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

m) Provisiones

A fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del Estado de situación financiera surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase Nota 12). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas excluidas del perímetro de consolidación, que pudieran tener que afrontarse en el futuro. A continuación se muestran los criterios generales aplicados para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas (*salvo para los casos en los que la Administración Concursal de NYESA calificó estas contingencias como créditos ordinarios y/o subordinados (y no contingentes) para los que la provisión efectuada ascendió a la totalidad del crédito consignado, y una vez adecuados dichos importes a los saldos proporcionados por la Administración Concursal procedieron a ser ajustados de acuerdo a las condiciones del convenio, es decir, quita y espera de acuerdo a como se explica en la Nota 1.2), y que fueron los siguientes:*

- 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 registrar una provisión por 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 al que se le restaba el importe de la deuda avalado. El exceso de este segundo importe sobre el primero se registraba como provisión para posibles responsabilidades.
- c) Existe un tercer caso, que es exactamente igual que el anterior, pero en este caso los activos serían propiedad de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Siendo así, 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.

En caso de existir algún acuerdo entre las partes pendiente de materialización, se ha reevaluado la necesidad de registrar la dotación o el exceso de provisión de acuerdo a esta nueva información.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales Consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37 (Véase Nota 31).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2018 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.

- *Provisiones para costes de garantías*

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

- *Provisiones para avales y fianzamientos ante terceros*

Las provisiones para avales y fianzamientos ante terceros, se reconocen en el momento en que se conoce o bien la comunicación de ejecución del aval o bien el impago del préstamo fianzado, en su caso, y según la mejor estimación del gasto realizada por la Sociedad y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Reconocimiento de ingresos y gastos

General

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Las ventas se valoran netas de impuestos y descuentos y se eliminan las transacciones entre compañías del Grupo

o) Compensaciones de saldos

Solo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el Estado de Situación Financiera Consolidado por su importe neto los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

p) Impuesto sobre beneficios, activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, aunque con carácter general no suelen activarse. En relación con este punto véase Nota 26.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

q) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. A 31 de diciembre de 2018, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto no recoge provisión alguna en este concepto salvo las mencionadas en la Nota 12.

r) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, y las transacciones realizadas con las mismas se muestran en la Nota 28.

s) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se ha calculado como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder del Grupo.

El beneficio diluido se calcula de la misma forma que el beneficio por acción, pero incluyendo el número de acciones de la Sociedad en poder del Grupo. Véase Nota 27.

t) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “*moneda extranjera*” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada Estado de Situación Financiera Consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en dicha fecha. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al Estado de Resultado Global Consolidada.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable, y estén denominados en monedas extranjeras, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ajustó el valor razonable, cuyo importe se reconoce directamente en el patrimonio neto.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En la consolidación, los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero del Grupo se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del Estado de Situación Financiera. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período, a menos que éstos fluctúen de forma significativa. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

u) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo (tres meses) de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

NOTA 3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La Sociedades que forman parte del Grupo consolidado en el ejercicio 2018, son las siguientes:

Denominación	Domicilio	% participación directa	% participación indirecta	Método de consolidación	Actividad principal en la Actualidad	Auditor
NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.	Madrid			Integración Global	Promoción Inmobiliaria	BDO Auditores, S.L. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Madrid	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYESA GENERICA S.L.U.	Madrid	100%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
NYESA COSTA RICA, S.A.	San José (Costa Rica)		100%	Integración Global	Promoción Inmobiliaria	n/a
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	50%		Método de la participación	Promoción Inmobiliaria	n/a
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	98%		Integración Global	Promoción Inmobiliaria	Russel Bedford

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo del ejercicio 2018, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y/o disminuciones en la estructura del Grupo:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2018 se han incorporado al perímetro de consolidación de Nyesa, las siguientes sociedades:

- (a) Marma, S.A., sociedad de nacionalidad rusa participada en un 98,12% por Nyesa, tras la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en fecha 16 de enero de 2018. Los datos de los valores razonables de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición, son como se muestran a continuación:

	16 de enero de 2018
Patrimonio neto de la sociedad adquirida	531.222,24
Plusvalías en el valor de los activos	58.875.244,80
Valor razonable de activos adquiridos y pasivos asumidos por el porcentaje de participación adquirida	59.406.489,03
Coste de la combinación	(58.280.601,95)
Impuesto diferido (20%)	(11.954.849,90)
Diferencia de primera consolidación (Fondo de comercio)	10.828.962,82
Ver nota 4 y 17.4	

- (b) Nyesa Real Estate, S.L.U., sociedad de nacionalidad española participada al 100% por Nyesa, tras su constitución en fecha 16 de junio de 2018.

Durante los ejercicios 2017 no se produjeron incorporaciones al perímetro de consolidación.

b) Cambios en los porcentajes de control

Durante los ejercicios 2017 y 2018, no se produjeron cambios en los porcentajes de control en Sociedades que formaban parte del Grupo.

c) Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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. Los estados financieros relativos a estas sociedades y utilizados a efectos de la consolidación han sido los cerrados a 31 de diciembre de 2018, no teniendo que practicar ningún ajuste o transacción significativa.

Las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante del Grupo) y Marma, S.A. realizan auditoría obligatoria de sus cuentas anuales. Para el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se realizan los procedimientos de auditoría que se han considerados necesarios en el contexto de la auditoría del grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018, son las siguientes:

- **Sociedad Matriz:** La sociedad dominante legal y económica a 31 de diciembre de 2018 es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., cuya actividad principal es la “gestión de empresas y negocios” principalmente.
- **Sociedades Dependientes:** en el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicados en la [Nota 2.7](#)

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2018	Resultado Explotación Ejercicio 2018	Patrimonio Neto Individual
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	3	(536)	(3)	(1)	(537)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	3	(2.009)	(678)	0	(2684)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inmobiliaria	(2)	No	100%	46	(19.221)	(8.112)	(7.730)	(35.017)
MARMA, S.A.	Moscú (Rusia)	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	98%	176	284	222	82	764
NYESA REAL ESTATE, S.L.U.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	100%	3	(1)	(1)	(1)	2
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	(1)	No	50%	3	59	(1)	(1)	61

(1) Participada a través de Nyesa Valores Corporación, S.A.

(2) Participada a través de NYESA GENÉRICA, S.L.U.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2018 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **Entidades Asociadas:** No existen sociedades asociadas en 2018 tras la extinción y reparto del haber social de la sociedad asociada Astra, S.A. El efecto en el resultado consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2018 ha sido de 89 miles de euros.

En el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación en 2017.

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-17, CIFRAS EN MILES DE EUROS					
Denominación	Domicilio	Actividad	Auditada	% de participación	Capital Social
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	No	25,00%	3.636



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

d) *Sociedades excluidas del perímetro de consolidación*

- **Sociedades sin actividad:** el cuadro siguiente detalla las sociedades dependientes que, dada su inactividad, no han sido incluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo:

SOCIEDADES DEPENDIENTES NO INCLUIDAS a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2018	Resultado Explotación Ejercicio 2018	Patrimonio Neto Individual
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100%	3	(6)	-	-	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYSEA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100%	3	-	-	-	3
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYSEA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	100%	260	(589)	-	-	(329)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(2)	No	100%	1	-	-	-	1

(1) Participada a través de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

(2) Participada a través de NYESA COSTA RICA, S.A.

Datos en miles de euros obtenidos de los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2018 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Grupo mantiene su política respecto al deterioro de los activos financieros disponibles para la venta de sociedades excluidas del perímetro de consolidación. En consecuencia, no se realiza provisión por los excesos que sobre el coste de adquisición puedan darse como consecuencia del deterioro patrimonial de las mismas.

Por otro lado, el Grupo sí ha reconocido parte del impacto que las sociedades concursadas excluidas del grupo consolidable han tenido en el mismo, mediante el registro de provisiones por posibles futuros pasivos financieros sobre los que se garantizaba a dichas sociedades. Dichas sociedades no se han integrado en el consolidado por considerar que la Sociedad dominante no ejerce control sobre las mismas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos intangibles se muestran a continuación:

	Saldo al 01.01.2018	Adiciones del perímetro	Euros Bajas	Adicciones	Saldo al 31.12.2018
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	(27.266,24)	-	70.791,01
Fondo de comercio de consolidación	-	10.828.962,82	-	-	10.828.962,82
Total Coste	98.057,25	10.856.229,06	(27.266,24)	-	10.899.753,83
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	24.427,35	-	(70.791,01)
Fondo de Comercio de consolidación	-	-	-	-	-
Total amortización	(95.218,36)	-	(24.427,35)	-	(70.791,01)
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	2.838,89	-	-
Fondo de Comercio de consolidación	-	-	-	(10.828.962,82)	(10.828.962,82)
Total deterioro	(2.838,89)	-	-	(10.828.962,82)	(10.828.962,82)
Valor neto	-	10.831.801,71	-	(10.831.801,71)	-

	Saldo al 01.01.2017	Adiciones del perímetro	Euros Bajas	Adicciones	Saldo al 31.12.2017
Aplicaciones informáticas	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Total Coste	98.057,25	-	-	-	98.057,25
Aplicaciones informáticas	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Total amortización	(95.218,36)	-	-	-	(95.218,36)
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	-	-	-	(2.838,89)
Total deterioro	(2.838,89)	-	-	-	(2.838,89)
Valor neto	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El fondo de comercio de consolidación por importe de 10.828 miles de euros, surge como diferencia de primera consolidación de la Sociedad MARMA, S.A. dicho fondo de comercio se ha deteriorado totalmente en el mismo momento en el que ha surgido. (ver nota 3.a y 17.4).

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados ascendía a 71 miles de euros al cierre del ejercicio 2018 (98 miles de euros al cierre del ejercicio 2017).

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Euros			
	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2018
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	774,67	-	330.675,92
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-
Total Coste	340.834,41	774,67	-	341.609,08
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(282.995,97)	(3.148,20)	(42.137,11)	(328.281,28)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	(7.087,39)	(10.933,15)
Total amortización	(286.841,73)	(3.148,20)	(49.224,51)	(339.214,44)
Deterioros	(49.224,51)	-	49.224,51	-
Valor neto	4.768,18	(2.373,53)	-	2.394,65

	Euros			
	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2018
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	774,67	-	330.675,92
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-
Total Coste	340.834,41	774,67	-	341.609,08
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(282.995,97)	(3.148,20)	(42.137,11)	(328.281,28)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	(7.087,40)	(10.933,16)
Total amortización	(286.841,73)	(3.148,20)	(49.224,51)	(339.214,44)
Deterioros	(49.224,51)	-	49.224,51	-
Total deterioro	(49.224,51)	-	49.224,51	-
Valor neto	4.768,18	(2.373,53)	-	2.394,65



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Saldo al 01/01/2017	Euros		Saldo al 31/12/2017
		Adiciones	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	-	-	329.901,25
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	(4.200.422,87)	-
Total Coste	4.541.257,28	-	(4.200.422,87)	340.834,41
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(279.981,70)	(3.014,27)	-	(282.995,97)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	-	(3.845,76)
Total amortización	(283.827,46)	(3.014,27)	-	(286.841,73)
Deterioros	(612.647,38)	-	563.422,87	(49.224,51)
Total deterioro	(612.647,38)	-	563.422,87	(49.224,51)
Valor neto	3.644.782,45	(3.014,27)	(3.637.000,00)	4.768,18

	Saldo al 01/01/2017	Euros		Saldo al 31/12/2017
		Adiciones	Trasposos	
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	329.901,25	-	-	329.901,25
Otro inmovilizado	10.933,16	-	-	10.933,16
Anticipos e inmovilizado en curso	4.200.422,87	-	(4.200.422,87)	-
Total Coste	4.541.257,28	-	(4.200.422,87)	340.834,41
Instalaciones técnicas, mobiliario y otros	(279.981,70)	(3.014,27)	-	(282.995,97)
Otro inmovilizado	(3.845,76)	-	-	(3.845,76)
Total amortización	(283.827,46)	(3.014,27)	-	(286.841,73)
Deterioros	(612.647,38)	-	563.422,87	(49.224,51)
Valor neto	3.644.782,45	(3.014,27)	(3.637.000,00)	4.768,18

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen activos en este epígrafe que se encuentren como garantía de pasivos.

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2018 no son significativos, si bien, los movimientos de 2017, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Los trasposos registrados en 2017 corresponden a la reclasificación a “Existencias” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación (ver [Nota 9](#)).



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2018 y 2017 de 3 miles de euros, respectivamente.

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2018 y 2017.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2017 asciende a 339 miles de euros (287 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No existen, a cierre de los ejercicios 2018 y 2017 activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Todos los activos recogidos en el inmovilizado material se encuentran localizados en España.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

2018	Saldo al 01.01.2018	Retiros	Euros	
			Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2018
Total coste	1.075.538,22	-	-	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(243.538,15)	-	2.000,00	(241.538,15)
Valor neto	832.000,07	-	2.000,00	834.000,07

2017	Saldo al 01.01.2017	Retiros	Euros	
			Variación Valor Razonable	Saldo al 31.12.2017
Total coste	50.063.953,75	(48.988.415,53)	-	1.075.538,22
Ajuste a valor razonable	(7.129.953,68)	6.858.415,53	28.000,00	(243.538,15)
Valor neto	42.934.000,07	(42.130.000,00)	28.000,00	832.000,07

No se registraron movimientos sobre este epígrafe durante el ejercicio 2018. La baja registrada en el ejercicio 2017 trae causa en: (i) la venta del Hotel Macarena de Sevilla, junto con su mobiliario y equipamiento, formalizada el 28 de marzo de 2017 propiedad de la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando Molina Stranz, con el número 407 de su protocolo. (ii) La venta del Hotel GIT Ciudad de Zaragoza formalizada el 27 de julio de 2017 propiedad de la sociedad dependiente Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. mediante escritura autorizada por el Notario



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de Madrid don Antonio-Luís Reina Gutiérrez, con el número 6.641 de su protocolo. Estas operaciones supusieron una mejora del patrimonio neto del Grupo de 11.110 y 3.912 miles de euros respectivamente en el ejercicio anterior.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, la mayoría de los acreedores renunciaron a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les correspondía por la calificación de su crédito, lo que supuso en el ejercicio 2017 un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad Dominante de 19,4 millones de euros.

Sobre la deuda correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o en el momento en que notifiquen a la Sociedad que renuncian a dicha garantía, lo que a 31 de diciembre de 2018 habría supuesto un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado con base en las valoraciones realizadas por SAVILLS y GESVALT a 31 de diciembre del 2018 y a 31 de diciembre de 2017 (Véase [Nota 2.9.f](#)).

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 la sociedad ha registrado un exceso de deterioros en el valor razonable de otros activos por importe de 2 miles euros en base a las tasaciones realizadas (28 miles de euros en 2017).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene para su arrendamiento al cierre del ejercicio 2018 son las siguientes:

Denominación del activo y Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Tasa descuento	Metodología / Comentarios
Angel Guimera (Sant Adria del Besòs)	pisos alquiler	302 m2	599	7,00%	DFC y venta por testigos de mercado una vez se estime la conclusión del contrato de arrendamiento vitalicio (10 años)
La Marina (Barcelona)	Locales renta	189 m2	120	12,00%	DFC. Se trata de una concesión administrativa por lo que no tiene EY al consumirse el periodo de dicha concesión.
Palau Nou (Barcelona)	Plazas parking	5 plazas	115	Valor venta comparativo	Comparación



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2018 ha sido, con carácter general, el de descuento de flujos de caja de acuerdo con las condiciones financieras que existen en cada uno de los contratos que se tienen firmados con los arrendatarios. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado, han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior. Por otro lado, para los activos que no se encuentran alquilados, se ha utilizado para la valoración, el método de comparación consistente en la realización de un estudio de mercado de productos similares en el entorno del activo a valorar.

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.

El detalle de los ingresos y los gastos operativos directos asociados a las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos Operativos	40.271,21	718.844,26
Gastos Operativos	(9.064,67)	(170.602,02)

La Dirección del Grupo está haciendo las gestiones oportunas para conseguir arrendar los activos, que, a fecha de formulación, se encuentran libres de inquilinos, con el objeto de rentabilizar las inversiones realizadas en los mismos. Los activos que se encuentran en esta situación, son poco relevantes con respecto al montante global de este epígrafe.

A 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones a la realización de las “*Inversiones inmobiliarias*”. Al cierre de 2017, las únicas restricciones a la realización de “*Inversiones inmobiliarias*” respecto a los recursos obtenidos por su enajenación o disposición, eran las hipotecas que grababan dichas inversiones.

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.

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los activos contabilizados.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar en el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros							
	Activos Financieros Mantenidos para negociar		Préstamos y partidas a cobrar		Inversiones mantenidas hasta vencimiento		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Otros Activos Financieros	-	-	59.427,55	34.626,54	-	-	59.427,55	34.626,54
Largo plazo / No corrientes	-	-	59.427,55	34.626,54	-	-	59.427,55	34.626,54
Instrumentos de patrimonio	1.530,42	180,33	-	-	-	-	1.530,42	180,33
Otros Activos Financieros	-	-	1.478.571,29	14.841,60	120,22	120,22	1.478.691,51	14.961,82
Corto plazo / Corrientes	1.530,42	180,33	1.478.571,29	14.841,60	120,22	120,22	1.480.221,93	15.142,15
Total Activo Financiero	1.530,42	180,33	1.537.998,84	49.468,14	120,22	120,22	1.539.649,48	49.768,69

“Préstamos y partidas a cobrar” no corrientes figuran fianzas entregadas en el ejercicio 2018 y 2017, por un importe de aproximadamente 59 y 35 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del activo corriente, en el ejercicio 2018 figuran 13 miles de euros por depósitos constituidos con terceros por el importe restante (15 miles de euros en el ejercicio 2017), y 1.101 miles de euros del saldo pendiente de cobro por la operación de venta de parte del activo “La Roca” en Costa Rica, y 308 miles de euros de anticipo a proveedores por los proyectos que está desarrollando el Grupo en Costa Rica.

Las cifras anteriores se presentan netas de provisiones por deterioro.

El detalle de las provisiones por deterioro de los activos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros			
	Provisión a 01/01/2018	Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	Provisión a 31/12/2018
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	2.409.456,40	-	(1.800.029,38)	609.427,02
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	2.527.655,93	-	(1.800.029,38)	727.626,55



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES	Euros			
	Provisión a 01/01/2017	Corrección valorativa por deterioro	Cancelación	Provisión a 31/12/2017
Activos Financieros Mantenidos para Negociar	20.000,00	-	-	20.000,00
Activos Financieros disponibles para la venta	2.410.468,85	-	(1.012,45)	2.409.456,40
Préstamos y Partidas a Cobrar	98.199,53	-	-	98.199,53
Total deterioro de valor	2.528.668,38	-	(1.012,45)	2.527.655,93

Las cancelaciones de provisión por deterioro del epígrafe “Activos Financieros disponibles para la venta” del ejercicio 2018 corresponden con el deterioro de las participaciones de la sociedad asociada Astra, S.A. dadas de baja tras su extinción. según lo indicado en la [Nota 3.d.](#)

ACTIVOS CORRIENTES	Euros				
	Saldo a 01/01/2018	Adiciones	Reversión del deterioro	Cancelación	Saldo a 31/12/2018
Préstamos y Partidas a Cobrar	3.741.068,69	(7.023.842,86)	-	253.747,03	10.511.164,52
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	4.889.326,66	(7.023.842,86)	-	253.747,03	11.659.422,49

ACTIVOS CORRIENTES	Euros			
	Saldo a 01/01/2017	Reversión del deterioro	Cancelación	Saldo a 31/12/2017
Préstamos y Partidas a Cobrar	3.749.281,49	-	(8.212,80)	3.741.068,69
Inversiones Mantenidas hasta vencimiento	1.148.257,97	-	-	1.148.257,97
Total deterioro de valor	4.897.539,46	-	(8.212,80)	4.889.326,66

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Euros			
	Débitos y partidas a pagar		Total	
	2018	2017	2018	2017
Deudas con entidades de créditos	17.275.931,03	18.465.646,69	17.275.931,03	18.465.646,69
Otros Pasivos Financieros	10.841.927,63	25.879.638,59	10.841.927,63	25.879.638,59
Largo plazo / No corrientes	28.117.858,66	44.345.285,28	28.117.858,66	44.345.285,28
Deudas con entidades de créditos	18.146.680,26	15.575.734,01	18.146.680,26	15.575.734,01
Otros Pasivos Financieros	303.677,07	4.989.235,14	303.677,07	4.989.235,14
Corto plazo / Corrientes	18.450.357,33	20.564.969,15	18.450.357,33	20.564.969,15
Total Pasivo Financiero	46.568.215,99	64.910.254,43	46.568.215,99	64.910.254,43



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las características de la “Deuda con entidades de crédito” se explican en la [Nota 13](#).

El detalle de “Otros pasivos financieros” no corrientes es el que se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) terceros	1.236	1.153
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) sociedades del grupo en liquidación	2.807	2.568
Financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento superior a un año	781	16.497
Honorarios devengados por la Administración Concursal	2.795	2.718
Deuda Riberalia descontada 7,48%	3.076	2.944
Otras	146	-
Neto	10.841	25.880

La principal variación registrada sobre este epígrafe durante el ejercicio terminado 2018, ha sido el levantamiento de casi la totalidad de las cargas hipotecarias que recaían sobre las parcelas del ámbito Resort La Roca de Costa Rica, tras formalización en fecha 13 de agosto de una operación de compra-venta de parcelas por valor de 24,5 millones de dólares americanos.

El detalle de “Otros pasivos financieros” corrientes es el que se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Créditos concursales (ordinarios y subordinados) terceros	281	447
Financiación obtenida en Costa Rica con vencimiento inferior a un	-	3.085
Intereses devengados no pagados	23	-
Deuda con Mercer Mergers O.Ü. (*)	-	1.457
Neto	303	4.989

(*) Pasivo por valor de 1.457 miles de euros surgidos por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. en la suscripción de un contrato de inversión clasificado como “Acreedores comerciales” en el ejercicio 2018.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 8. INVERSIONES APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

8.1.) Inversiones aplicando el método de participación

El detalle de la “Inversiones aplicando el método de participación” es el siguiente:

	Euros					
	Participación 31.12.2018	Deterioro 31.12.2018	Valor Neto Contable 31.12.2018	Participación 31.12.2017	Deterioro 31.12.2017	Valor Neto Contable 31.12.2017
ASTRA, S.A.	-	-	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
GRUPO NIESA 21 S.L	5.996,00	(5.996,00)	-	5.996,00	(5.996,00)	-
Total	5.996,00	(5.996,00)	-	1.809.032,31	(1.809.032,31)	-

A cierre del ejercicio 2018 y 2017, el Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas diferentes a las de ser accionista o socio o formar parte del Consejo de Administración y no ha efectuado pagos en nombre de ninguna de las anteriores citadas sociedades. El importe de las cuentas a cobrar por parte del Grupo, y en su caso el importe del deterioro es el siguiente:

	Euros					
	Importe del crédito a 31.12.2018	Deterioro del crédito a 31.12.2018	Valor Neto Contable 31.12.2018	Importe del crédito a 31.12.2017	Deterioro del crédito a 31.12.2017	Valor Neto Contable 31.12.2017
GRUPO NIESA 21 S.L	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-
Total	661.560,11	(661.560,11)	-	661.560,11	(661.560,11)	-

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante junto con el resto de socios de ASTRA, S.A. ha procedido a la liquidación de la citada Sociedad y el reparto de su haber social. La liquidación ha supuesto un ingreso para la Sociedad Dominante de 89 miles de euros. (Véase [Nota 3.f](#))

En relación con dichas sociedades, la única garantía existente es el afianzamiento solidario, junto con el otro socio de GRUPO NIESA 21, S.L., de un préstamo hipotecario por importe de 2.628 miles de euros, que ha sido incluido en las listas de acreedores de la sociedad dominante (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), parte como crédito ordinario (2.543 miles de euros) y parte como crédito subordinado (85 miles de euros), y al que se le ha aplicado “quita y espera”, siendo por tanto el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 de 554 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 9. EXISTENCIAS

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la composición de las existencias es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Terrenos y solares	84.809.969,81	75.513.394,44
Obras terminadas	5.223,33	5.223,33
Anticipos a Proveedores	321.775,04	10.693,13
Saldo al 31 de diciembre	85.136.968,18	75.529.310,90

En el epígrafe de “Terrenos y solares” se incluye el valor contable de los terrenos en Costa Rica, Rusia y España, según el siguiente detalle:

	Coste	Deterioro	Valor neto
Solar Rubí (España)	4.200.422,87	(452.422,87)	3.748.000,00
Cañaveral (España)	2.844.889,48	-	2.844.889,48
La Roca y la Playa (Costa Rica)	29.423.228,61	(11.869.251,82)	17.553.976,79
Narva Loft (Rusia)	60.663.103,54	-	60.663.103,54
Saldo al 31 de diciembre	97.131.644,50	(12.321.674,69)	84.809.969,81

Los movimientos ocurridos durante el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

- Con motivo de la ampliación de capital ocurrida con fecha 10 de enero de 2018, se ha incorporado al grupo un importante proyecto inmobiliario en Moscú (Narva Loft);
- La adquisición de un suelo urbano en el sector UZP.2.01 “Desarrollo del este – El Cañaveral”, dentro del distrito de Vicálvaro y;
- La venta, en fecha 13 de agosto de 2018, de una parte de los terrenos donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, que ha supuesto la venta de parcelas con una extensión de 140 hectáreas por valor de 24,5 millones de dólares americanos. A este respecto, cabe recordar que tras la mencionada venta el Grupo sigue siendo propietario de 84 hectáreas del anteriormente denominado proyecto La Roca y de la totalidad del proyecto Finca La Playa.

Por otra parte, en el ejercicio 2017 se registró un traspaso correspondiente a la reclasificación desde “Inmovilizado Material” de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación. (Ver Nota 6). Este activo se encuentra hipotecado como garantía del préstamo que se describe en la nota 13.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se incluyen a 31 de diciembre de 2018 y 2017 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios y otras garantías en el epígrafe de deudas financieras, otros pasivos financieros y provisiones (del pasivo corriente) por importe de:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	6.749.623,66	75.513.394,44
Préstamos hipotecarios y otras garantías	5.369.480,45	24.171.159,19
Neto	1.380.143,21	51.342.235,25

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos realizada por SAVILLS y GESVALT) a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. En los supuestos en los que el valor razonable del activo resultara ser menor que su coste, la diferencia se habría contabilizado como “Pérdidas por deterioro”. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo ha registrado los expertos independientes (un deterioro sobre el proyecto Gran Resort La Roca por valor de 11.869 miles de euros (0 euros en 2017) tras consumarse la desinversión de una parte del proyecto y repercutir el valor transaccional de la operación al resto del proyecto.

El método utilizado para la valoración de proyectos (de acuerdo a los estándares de valoración RICS, en base a la edición del RED BOOK, publicado en 2017 “RICS VALUATION-PROFESSIONAL STANDARDS”) es el método residual dinámico. Este ha sido el método utilizado por los expertos independientes SAVILLS, S.A. y GESVALT, 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 des-apalancada, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

Un detalle de los proyectos más significativos se muestra a continuación:

La Roca (Costa Rica):

En fecha 13 de agosto de 2018, se formalizó la venta de parte de los terrenos que donde se ubica el Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, por un importe de 24,5 millones de dólares americanos. Tal y como fue comunicado a los mercados, con esta operación de venta el Grupo pretende el lanzamiento de los Proyectos que mantiene en Costa Rica, ya que esta operación supone el levantamiento de la totalidad de las cargas hipotecarias con acreedores locales que gravaban las principales fincas propiedad del Grupo en Costa Rica, lo que viabiliza la posibilidad del inicio de las actuaciones necesarias para su desarrollo inmediato.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tras la mencionada venta, el Grupo sigue siendo propietario de un conjunto de fincas que conforman una superficie de 835.069 m² con una edificabilidad de 5.000.000 de metros cuadrados, sin límite de densidad, con una orografía ideal para el desarrollo de diferentes sub-fases de apartamentos, con vistas al océano y a la selva, lo que la convierte en una zona de extrema belleza y muy bien ubicada con respecto a la capital del país, San José, y por tanto muy atractiva para el público local.

En la actualidad, se está trabajando en un proyecto para construir 2.150 unidades residenciales con una edificabilidad de 240.000 m² aproximadamente. Si bien no se descarta desarrollar una primera fase como promoción directa y el resto del suelo urbanizarlo para su posterior venta como parcelas finalistas a terceros desarrolladores, el valor, según Gesvalt de este proyecto es de 35.525 miles de euros, según informe de valoración de SAVILLS, S.A. y GESVALT con una tasa de descuento aplicada es del 20%.

La Playa (Costa Rica)

Parcela de 4,4 hectáreas de extensión con una superficie edificable de 813.000 m², sin límite de densidad, y con la posibilidad de usos mixtos tanto residenciales como hoteleros.

En virtud del mencionado acuerdo estratégico suscrito con Meliá International, se está trabajando para la implantación de un de un hotel de la marca Sol que ocupará, aproximadamente, la mitad de la parcela.

Tras el estudio de factibilidad realizado por JLL, se está trabajando con Meliá y con una segunda cadena de primer nivel mundial, Dech Ingenieros, principal ingeniería de Costa Rica, y el estudio de arquitectura local Zürcher, en el desarrollo de un hotel bajo los siguientes parámetros generales:

- Nº de habitaciones: 225.
- Tipo de hotel: 4* todo incluido.
- Tamaño habitación: 35 m² por habitación.
- Metros construidos hotel: 16.000 m².

En el resto de parcela se está trabajando en el desarrollo de un proyecto residencial y condominal ligado a Hotel.

La zona residencial ha sido valorada en 16.197 miles de euros y la zona hotelera en 10.638 miles de euros, siendo el valor total de la parcela de 26.835 miles de euros según informe de valoración de SAVILLS, S.A. y GESVALT con una tasa de descuento aplicada es del 16%.

Por tanto, el importe total de valoración de los proyectos que el Grupo tiene en Costa Rica es de 62.360 miles de euros. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos es de 17.553 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cabe destacar que el descrito método de valoración, como no puede ser de otra manera, no tiene en cuenta la "variable obtención de financiación", en consecuencia los plazos de ejecución de la urbanización y construcción de los diferentes componentes del Proyecto están calculados desde la fecha de emisión del informe del valorador, no teniendo en cuenta que dichos plazos van a estar vinculados en su cumplimiento a la obtención de la financiación que se necesite para su desarrollo. En la medida en que la citada financiación no está cerrada a la fecha, la valoración del Proyecto puede variar negativamente en función de cuando se produzca la obtención definitiva de su financiación necesaria, y por tanto comience la ejecución material del proyecto.

Narva Loft (Rusia)

El Grupo ha incorporado un importante proyecto en Rusia/Moscú durante el ejercicio 2018, dicho proyecto se compone de un complejo de edificios de más de 61 mil m2 de superficie edificable, del que el Grupo tiene una participación mayoritaria del 98,12%, con una facturación total prevista para los próximos 6 años de más de 153.000 miles de euros y unos beneficios antes de impuestos de más de 117.000 miles de euros.

Por último, la sociedad ha registrado un deterioro sobre el epígrafe de Existencias (ver Nota 20). El movimiento y el saldo registrado a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	Adiciones	Euros		31 de diciembre de 2018
			Retiros	Trasposos	
Deterioro sobre existencias	585.422,87	11.869.251,82	(133.000,00)	-	12.321.674,69
Total Deterioro	585.422,87	11.869.251,82	(133.000,00)	-	12.321.674,69

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.143.432,45	92.110,49
Tesorería	1.985.225,93	1.677.740,22
Total	3.128.658,38	1.769.850,71

El saldo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 está formado fundamentalmente por efectivo en caja, cuentas corrientes de bancos y saldos a cobrar por la venta de parte de los terrenos de Costa Rica.

No existen a 31 de diciembre de 2018 y 2017 restricciones sobre el efectivo.

En el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se registran principalmente los



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

saldos pendientes de cobro de las ventas realizadas, estando los saldos pendientes no vencidos. El incremento registrado en el ejercicio 2018 se debe principalmente a la cantidad diferida pendiente de cobro de la venta de parcelas en el ámbito Gran Resort La Roca en Costa Rica.

NOTA 11. PATRIMONIO

11.1) Capital Social

Capital Social

Durante el ejercicio terminado al 31 diciembre de 2018 se han ejecutado cuatro ampliaciones de capital:

- En fecha 16 de enero de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura notarial relativa al aumento de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria de acciones representativas del 98,12% del capital social de la mercantil rusa Marma, S.A. por un importe total de emisión 58.281 miles de euros (14.570 miles de euros de capital y 43.711 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia, se emitieron un total de 971.343.366 acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,06 euros/acción.
- En fecha 19 de marzo de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura notarial relativa al aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad mediante aportación dineraria, a suscribir íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 2.550 miles de euros (654 miles de euros de capital y 1.896 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia se emitieron un total de 43.596.833 nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,0585 euros/acción.
- En fecha 27 de junio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura notarial relativa al aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad mediante aportación dineraria, a suscribir íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 1.290 miles de euros (420 miles de euros de capital y 870 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia se emitieron un total de 28 millones de nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,04607 euros/acción.
- En fecha 11 de diciembre de 2018 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad mediante aportación dineraria, suscrito íntegramente por la firma internacional GEM Capital SAS, por un importe total de emisión de 2.125 miles de euros (1.203 miles de euros de capital y 922 miles de euros de prima de emisión). En consecuencia, se emitieron un total de 80.203.545 nuevas acciones ordinarias por un importe de suscripción de 0,0265 euros/acción.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tras la ejecución de las descritas ampliaciones, a 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 31.826 miles de euros, representado por 2.121.757.226 acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

En el marco de esta nota conviene citar la existencia de un contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril de 2010, y novado en abril de 2014 y noviembre de 2017, con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, en virtud del cual la Sociedad puede requerir a GEM para que suscriba ampliaciones de capital hasta un máximo de 80 millones de euros, hasta el 31 de diciembre de 2022.

Cabe destacar que la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2019, acordó aprobar un aumento del capital social por un importe nominal de 8.688.239,85 euros, mediante la emisión de 579.215.990 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,015 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación ha consistido en 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado "Torres de Hércules" sito en el municipio gaditano de Los Barrios, que eran titularidad de Olaf y Rubí, S.L., y por tanto dicho inversor ha sido el único suscriptor de la misma. No obstante lo anterior, hasta el momento en que la citada ampliación de capital no conste inscrita en el Registro Mercantil, no se considera ejecutada.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales consolidadas, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	%
GRUPO GABER	482.568.234	22,74%
GRUPO EL DAROV	262.564.906	12,37%
FANUMCEO, S.L.	171.686.047	8,09%
GRUPO BARTIBAS	93.584.231	4,41%
FREE FLOAT	1.111.353.808	52,38%
	2.121.757.226	100,00%

() Cabe destacar que un 4,41 % del capital social, perteneciente al Grupo Bartibas, tiene suspendidos los derechos políticos como consecuencia de la inadmisión a trámite de la oferta pública de adquisición (Opa) que devino obligado a formular el Grupo Familiar Bartibas.*

11.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. En el ejercicio 2018 el importe de la prima de emisión asciende a 67.070.855,06 euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11.3) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la citada reserva a comienzos del ejercicio 2014 ascendía a 1.450 miles de euros. La Sociedad Dominante procedió a compensar esta reserva con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el 28 de octubre de ese mismo año. A 31 de diciembre de 2017 y 2018, la reserva no estaba dotada en su totalidad, dada la existencia de reservas netas negativas.

Otras Reservas

Se trata de las reservas legales de las sociedades dependientes y de otras reservas de libre disposición. La Sociedad Dominante de acuerdo a lo mencionado en el apartado anterior en noviembre de 2014 procedió a compensar estas reservas con resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de los movimientos producidos en esta partida son consecuencia de los aumentos o exclusiones de filiales del perímetro de consolidación.

Ganancias Acumuladas

Las "Ganancias Acumuladas" corresponden a los resultados acumulados en el proceso de consolidación de la Dominante Económica desde su primera consolidación. Los movimientos producidos en estas partidas durante los ejercicios 2018 y 2017 se deben a los aumentos o exclusiones del perímetro de consolidación que se ha ido produciendo a lo largo de los citados ejercicios.

11.4) Acciones Propias

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

11.5) Ajustes en patrimonio por valoración

Por coberturas de los flujos de efectivo

No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2018 y 2017.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por valoración de activos financieros disponibles para la venta

Se incluye el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta. No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2018 y 2017.

Otros ajustes por valoración

Se incluyen el importe de derivadas de la conversión de los activos y pasivos del subgrupo de consolidación existente en Costa Rica y la filial incorporada al grupo en 2018 Marma, S.A. El efecto durante el ejercicio 2018 se debe a la fluctuación del tipo de cambio dólar/euro principalmente y en menor medida, las fluctuaciones del tipo de cambio rublo/euro:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
MARMA, S.A.	(84.469,81)	-
NYSEA COSTA RICA, S.A.	4.846.294,20	1.542.949,12
Total	4.761.824,39	1.542.949,12

11.6) Intereses Minoritarios

El detalle del saldo sobre el epígrafe de “Intereses Minoritarios” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

euros	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
MARMA, S.A.	909.183,46	-
Resultado atribuido a intereses minoritarios	(4.168,31)	-
TOTAL	905.015,15	-

NOTA 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	9.629.221,42	10.205.891,19	9.004.149,04	11.122.647,78
Adiciones	785.299,88	-	625.072,38	1.841,51
Trasposos	(1.189.591,29)	1.014.272,37	-	(27.078,58)
Reversiones	-	(41.440,38)	-	(891.519,52)
Pagos	-	(217,98)	-	-
Saldo final	9.224.930,01	11.178.505,20	9.629.221,42	10.205.891,19



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Un detalle de las anteriores provisiones es como se incluye en el cuadro siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Provisiones por avales y afianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por entidades de crédito	11.063.818,52	-	12.253.409,81	-
Provisión por responsabilidades de sociedades el liquidación por calificación del concurso	2.138.908,28	-	2.138.908,28	-
Efecto financiero	(4.109.842,60)	-	(4.830.108,35)	-
Otras	132.045,81	-	67.011,68	-
Pasivos contingentes del convenio	-	11.178.505,20	-	10.205.891,19
Saldo final	9.224.930,01	11.178.505,20	9.629.221,42	10.205.891,19

Las registradas en “Provisiones corrientes” se corresponden con la clasificación a corto plazo de aquellos créditos concursales con vencimiento septiembre de 2019.

Debido a que gran parte de estas provisiones provienen de obligaciones afloradas como fruto de la entrada en concurso de acreedores y la posterior firma del convenio, podrían producirse modificaciones a las necesidades monetarias a destinar y el momento de cancelación de las mismas. A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las provisiones se han calculado en base a la mejor información disponible.

12.1) Adiciones

Las adiciones de 785 miles de euros registradas en el epígrafe “Provisiones no corrientes”, traen causa en el efecto financiero de los créditos concursales en la cantidad de 720 miles de euros (625 miles de euros en 2017), y en el reconocimiento de una obligación tributaria adicional en Costa Rica por la cantidad de 65 miles de euros, la cual ha sido abonada a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha clasificado como deuda Ordinaria y Subordinada la cantidad de 165 y 10 miles euros respectivamente tras levantamiento de la contingencia por la que fue creada.

El movimiento registrado en 2017 se corresponde con el reconocimiento de a un litigio menor.

12.2) Traspasos

Durante el ejercicio 2018 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” la sociedad Dominante ha registrado un traspaso en las provisiones corrientes por importe de 1.190 miles de euros correspondiente con el primer vencimiento del calendario de pagos del convenio de acreedores. Adicionalmente, se ha realizado un traspaso de “provisiones corrientes” a “otras deudas” por importe de 175 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” se produjeron bajas por trasposos a “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” por importe de 27 miles de euros, como consecuencia de saldos con Administraciones Públicas.

12.3) Reversiones

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2018 corresponden con la cancelación de una provisión contra terceros por litigios menores por importe de 41 miles de euros.

Las reversiones registradas durante el ejercicio 2017 en el epígrafe de “Provisiones corrientes” por importe de 892 miles de euros correspondían a (i) 703 miles de euros por la regularización provisiones para posibles contingencias y (iii) el resto por la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

12.4) Contingencias

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, las contingencias son las explicadas en la nota 31.

NOTA 13. DEUDAS CON ENTIDADES FINANCIERAS

El Grupo clasifica los pasivos financieros mantenidos con entidades de crédito en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, 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 existen condiciones que posibiliten al acreedor la solicitud de la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasifican como corrientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
PASIVO NO CORRIENTE	17.275.931,03	18.465.646,69
Pólizas de crédito y préstamos	17.275.931,03	18.465.646,69
PASIVO CORRIENTE	18.146.680,26	15.575.734,01
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.588.694,42	4.588.694,42
Pólizas de crédito y préstamos	2.570.946,25	-
Préstamos Sindicados	10.987.039,59	10.987.039,59
Total Deudas con Entidades de Crédito	35.422.611,29	34.041.380,70



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En la actualidad, se está en proceso de negociación con los acreedores titulares de créditos clasificados como privilegio especial (en su totalidad entidades financieras) para la venta o ejecución de los activos que garantizan sus créditos. A este respecto, cabe diferenciar dos operaciones:

- Préstamo sindicado: concedido a la Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas). En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EXTINGUIDA, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles registrados en el epígrafe de *"Inversiones Inmobiliarias"*, por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. En fecha 21 de julio de 2016, se formalizó la venta a un tercero del inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes.

El inmueble formaba parte de la garantía, junto con las citadas acciones y participaciones de sociedades del grupo que se encuentran en proceso de liquidación y extinción, del préstamo sindicado que se formalizó en 2006 por importe de 30 millones de euros. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación el 21 de julio de 2016 y teniendo en cuenta la ausencia de valor del resto de activos (participaciones sociales de sociedades en liquidación) que garantizan el mencionado crédito, algunos de los acreedores renunciaron a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les correspondía por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad en el ejercicio 2016 de 19,4 millones de euros. Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas acciones y participaciones forman parte de la garantía o cuando las entidades financieras manifiesten su renuncia a dicha garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

- Préstamo vencido por importe acumulado de 4.589 miles de euros, con garantía hipotecaria sobre un activo de "existencias" (parcela hotelera y empresarial en la provincia de Barcelona) que la Sociedad tiene prevista su desinversión.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se detalla el vencimiento de la deuda a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2018	Miles de euros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	2.571	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	19.847
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	18.147	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	35.423

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2017	Miles de euros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	-	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	18.466
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	15.576	1.847	1.847	1.847	1.847	11.079	34.042

Por tanto, a 31 de diciembre de 2018, se encuentran vencidas con entidades financieras operaciones por importe de 15.576 miles de euros (el mismo importe que al cierre del ejercicio 2017), si bien, como ya ha sido expuesto en ningún caso supondrán salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019. Por otro lado, el Grupo ha clasificado como corrientes el 10% del total de deuda con entidades de créditos reconocidas en el concurso de Acreedores de la Sociedad Domínate como deudas con categoría ordinarias (epígrafe “pólizas de crédito y préstamos”) coincidente con el vencimiento del primer pago del convenio de acreedores de la Sociedad matriz.

El tipo de interés devengado en las operaciones financieras está ligado, generalmente, a la evolución del Euribor a un año, seis meses o tres meses, para los casos en que las operaciones no están incluidas dentro del convenio de acreedores, pues en este caso no hay devengo de interés explícito.

NOTA 14. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A. a la fecha del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 68.759 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

(en euros)	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	107.989	-	1.663.730	370.196
Deuda con entidades de crédito	15.575.734	-	25.709.463	449.742
Deudas con Administraciones Públicas	-	3.360.452	1.090.485	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	15.683.723	3.360.452	40.417.524	9.297.388



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

Aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

<i>(en euros)</i>	2019	2020	2021	2022
Créditos ordinarios	4.041.752	4.041.752	6.062.629	6.062.629
	2023	2024	2025	2026
Créditos ordinarios	10.104.381	10.104.381	-	-
Créditos subordinados	-	-	929.739	929.739
	2027	2028	2029	2030
Créditos subordinados	1.394.608	1.394.608	2.324.347	2.324.347

No se incluyen en el calendario anterior ni los créditos con privilegio, dado que al no haber votado a favor del Convenio de Acreedores no se ven afectados por el mismo, ni los créditos contra la masa, que también quedan fuera de los efectos del Convenio de Acreedores.

En relación con los créditos con privilegio, una vez ejecutadas las garantías de las deudas con entidades de crédito, y por tanto, aplicada sobre la deuda restante los efectos del Convenio, la deuda concursal de la Sociedad ascenderá a 57.586 miles de euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

<i>(en euros)</i>	C. Priv. Especial	C. Priv. General	C. Ordinario	C. Subordinado
Acreedores varios	107.989	-	1.663.730	370.196
Deuda con entidades de crédito	-	-	30.382.183	449.742
Deudas con las Administraciones Públicas	-	3.360.452	1.090.485	334.957
Empresas del grupo y asociadas	-	-	57.934	5.579.077
Provisiones (*)	-	-	11.895.913	2.563.417
Total	107.989	3.360.452	45.090.244	9.297.388

(*) Son las provisiones de los afianzamientos prestados por la Sociedad a sociedades filiales en liquidación. Si bien se ha provisionado la totalidad de la deuda, ésta se verá reducida tras la ejecución de las garantías reales existentes en las sociedades filiales.

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa, que a fecha de hoy ascienden a 2.924 miles de euros, de los cuales están vencidos y son exigibles a la fecha de formulación de estas cuentas anuales únicamente 129 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 60.510 miles de euros.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tras la ejecución de las operaciones corporativas previstas en el Convenio de Acreedores y los pagos realizados, tanto en aplicación del calendario previsto en el Convenio como en los acuerdos singulares alcanzados con los acreedores con privilegio general, a 31 de diciembre el calendario e importes pendientes de pago son los siguientes:

DEUDA ENTIDADES DE CRÉDITO a 31 de diciembre de 2018	Miles de euros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	4.589	-	-	-	-	-	4.589
Pólizas de crédito y préstamos	2.571	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	19.847
Préstamos Sindicados	10.987	-	-	-	-	-	10.987
Total	18.147	1.962	2.944	2.944	4.906	4.520	35.423

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A PAGAR Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 está formado íntegramente por:

	Euros		Euros	
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros pasivos	946.824,63	4.283.400,04	1.008.603,47	4.650.599,61
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.989.375,94	-	1.811.616,26
Total	946.824,63	9.272.775,98	1.008.603,47	6.462.215,87

El saldo de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” está compuesto básicamente por: acreedores surgidos con posterioridad al concurso en las sociedades concursadas, los proveedores de servicios de los proyectos de Costa Rica por importe de 1.934 miles de euros (1.403 miles de euros en 2017); pasivo surgido por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. en la suscripción de un contrato de inversión por importe de 1.457 miles de euros (0 euros en 2017); y el 50% del precio diferido por la compra de un suelo urbano en el sector UZP-“Desarrollo del este – El Cañaverál” dentro del distrito de Vicálvaro, por importe de 1.386 miles de euros con vencimiento en julio de 2019.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	54.772,24	-	121.819,93
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	56.272,35	-	47.573,93
Hacienda Pública Otros	57.640,14	76.238,40	76.853,52	512.651,22
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	139.476,38	-	125.909,16
Organismos SS acreedores	-	22.711,86	-	9.406,28
H.P. Convenio Ordinario	719.846,90	108.524,09	770.853,33	-
H.P. Convenio Subordinado	153.964,17	-	146.117,75	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.360.451,97	-	3.472.955,88
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	-	-	48.213,37
Organismos SS Convenio Ordinario	2.405,71	362,69	2.575,73	-
Organismos SS Convenio Subordinado	801,80	-	733,45	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.072,66	161,72	1.148,47	-
Fogasa Convenio Subordinado	11.093,25	-	10.321,22	-
Fogasa Otros	-	838,24	-	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	-	-	-	8.471,22
Total administraciones Públicas	946.824,63	3.819.809,93	1.008.603,47	4.347.839,23
Remuneraciones pendientes de pago	-	279.589,48	-	302.760,40
Anticipos de clientes	-	184.000,63	-	-
Total Otros Pasivos	946.824,63	4.283.400,04	1.008.603,47	4.650.599,63

En el epígrafe "Otros pasivos" no corrientes figuran los importes que se hallan afectos por el Convenio de Acreedores y cuyos vencimientos son a más de doce meses, así como otros créditos con los que se ha llegado a un acuerdo de aplazamiento a largo plazo. En los supuestos en los que las deudas no tienen pactado un interés explícito se procede a su actualización, siempre que su vencimiento sea superior a 12 meses.

La deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. Cabe destacar que, tras la aplicación de diversas compensaciones y pagos por importe de 119 mil euros, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas la deuda con privilegio general con la AEAT asciende a 3.360 miles de euros.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

La Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO 2018 Días	EJERCICIO 2017 Días
Periodo medio de pago a proveedores	117	5
Ratio de operaciones pagadas	10	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	207	185

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	3.383.581	394.861,33
Total Pagos pendientes	2.888.876	0,00

NOTA 17. RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

CUENTA DE RESULTADOS (en euros)	2018	2017
+ Importe neto de la cifra de negocio	22.183.002,64	676.523,24
+/- Otros ingresos de la explotación	138.600,30	1.037.122,44
INGRESOS DE LA EXPLOTACION	22.321.602,94	1.713.645,68
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	(43.936.844,68)	-
- Aprovisionamientos	(12.171.543,78)	-
- Gastos de personal	(1.733.429,93)	(931.685,98)
+/- Otros gastos de explotación	(1.304.201,91)	(2.693.128,02)
- Dotación a la amortización	(55.211,60)	(3.014,27)
+/- Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(10.787.990,09)	1.206.354,54
+/- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	-	(632.698,13)
+/- Otros resultados	160.733,57	2.323.866,53
GASTOS DE LA EXPLOTACION	(69.828.488,42)	(730.305,33)
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(47.506.885,48)	983.340,35



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17.1) Importe neto de la cifra de negocio

Durante el ejercicio 2018, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que asciende a 22.183 miles de euros, se corresponde principalmente:

- a) La venta de parte de las parcelas donde se ubica el Proyecto Resort la Roca por importe de 20.527 miles de euros que tenía por objeto (i) desprenderse de parte de un Proyecto que no tenía previsto desarrollar en su Plan de Negocio a medio plazo por el alto importe de financiación necesaria (ii) viabilizar el desarrollo de un proyecto hotelero en Finca la Playa y (iii) reducir los gastos financieros del Grupo en más de 3 millones de euros al año.
- b) Los ingresos provenientes de la filial rusa Marma, S.A. propietaria del proyecto inmobiliario Narva Loft. A este respecto, cabe recordar que los ingresos previstos de esa filial para los próximos 6 años ascienden a 153 millones de euros en base al proyecto que la Sociedad tiene pensado desarrollar.

Durante el ejercicio 2017, el “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendía a 676 miles de euros, lo formaba, casi exclusivamente, los ingresos derivados del contrato de gestión del Hotel Macarena de Sevilla. Como ha sido expuesto, ese hotel fue vendido en marzo de ese ejercicio.

17.2) Otros ingresos de explotación

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Otros ingresos	138.900,30	1.037.122,44
Total	138.900,30	1.037.122,44

El resto de los “Otros ingresos” provienen, de ingresos de arrendamientos y facturación por servicios de gestión

17.3) Variación de existencias de productos terminados o en curso

Sobre el epígrafe “Variación de existencias de productos terminados” se registran al cierre de cada ejercicio la variación entre las existencias finales y la iniciales, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 el saldo registrado por importe de 43.937 miles de euros representa el coste de venta de las existencias entregadas en la operación de compra venta de parcelas en Costa Rica. En el ejercicio 2017 no hubo variación de existencias.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17.4) Resultado por deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

El “Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” corresponde principalmente al deterioro de los inmovilizados materiales (Véase Nota 5) por la caída en la valoración de los activos recogida en el informe del experto independiente SAVILLS, S.A. y al resultado por la enajenación de mobiliario asociado a la venta de un activo inmobiliario por importe de 53 miles de euros. (Véase Nota 5).

Adicionalmente, cabe tener en cuenta que, durante el ejercicio 2018, la Dirección del Grupo ha decidido, siguiendo un criterio de prudencia, provisionar el 100% del “Fondo de comercio” por un importe de 10.829 miles de euros, surgido en la contabilización de la incorporación al Grupo Consolidado las acciones de la sociedad rusa Marma, S.A. (NIIF 3. Combinaciones de Negocio). (Ver nota 4)

El “Fondo de comercio” ha surgido como consecuencia del registro en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del efecto fiscal asociado al reconocimiento a valor razonable de las acciones de Marma, S.A.

En la rúbrica de “Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias” se recogen los resultados por variación de la valoración de estos activos en base al informe del experto independiente SAVILLS, S.A. por importe de 133 miles de euros positivos. (Véase nota 9).

17.5) Otros resultados

El detalle y composición a 31 de diciembre de 2018 y 2017 sobre la rúbrica de la cuenta de resultados “Otros resultados” es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos:		
Regularización saldos	312	254
Exceso provisión responsabilidades	61	780
Acuerdos pago anticipado Convenio Acreedores	-	57
Opción Compra Terreno de Rubí	-	1.800
Extraordinario operación venta Hotel Macarena Servilla	-	200
Otros	-	5
Total ingresos	374	3.097
Gastos:		
Sanciones varias y recargos	(72)	(125)
Reversión provisiones	-	-
Regularizaciones saldos	(141)	(646)
Otros	-	(1)
Total gastos	(213)	(773)
Otros resultados	161	2.324



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 18. RIESGO DE NEGOCIO

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos tanto propios como generales del mercado en el que opera. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación se describen brevemente los principales riesgos a los que está expuesta la actividad del Grupo:

18.1.) Factores de Riesgo ligados al emisor

- Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento.

- Riesgo por la deuda vencida e impagada

La deuda del Grupo que a fecha de formulación se encontraba vencida e impagada es la siguiente:

- Créditos con privilegio general por importe de 3.360 miles de euros.
- Créditos con privilegio especial por importe de 15.575 miles de euros. La Sociedad no prevé salidas de flujos para atender esta deuda hasta que no se inicie el calendario de pagos previsto en el convenio de la Sociedad, en el mes de septiembre de 2019.

- Riesgo por pasivos contingentes (provisiones, fianzamientos, avales)

El Grupo ha prestado fianzamientos o garantías a sociedades excluidas del perímetro de consolidación (en fase de liquidación), por importe de 59.742 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha recibido fianzamientos o garantías de partes vinculadas por importe de 114.611 miles de euros, de los cuales 35.500 miles de euros lo son a la Sociedad y sociedades dependientes (perímetro de consolidación), y el resto (79.111 miles de euros) se corresponde a fianzamientos a sociedades en liquidación.

Hay registradas Provisiones Corrientes por importe de 11.179 miles de euros, y en cuanto a las Provisiones No Corrientes hay registrado un importe de 9.225 miles de euros tras la aplicación de la quita y espera.

- Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

- Las necesidades de caja del Grupo para los próximos ejercicios, así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros, se han establecido en base a



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

un Plan de Viabilidad para los ejercicios, 2018 y 2019 (en adelante el “Plan de Viabilidad Actualizado”) que contiene como hitos principales los siguientes:

- Desarrollo del Proyecto Narvskaaia.
- Desarrollo del Proyecto La Roca en Costa Rica.
- La desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases.
- Línea de Capital GEM por un importe global de hasta un máximo de 80 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2022.
- Ingresos propios de la actividad de la Sociedad, proveniente de las líneas de negocio.

En relación con el presente “Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad,” cabría detallar los siguientes riesgos colaterales:

a. Riesgo relativo a la posibilidad de no alcanzar el precio de venta estimado en la desinversión del Proyecto Finca La Playa

El Plan de Viabilidad del Grupo para los próximos años prevé la desinversión del Proyecto Finca La Playa en dos fases. A la fecha no hay ninguna operación cerrada, por lo que el precio de venta podría finalmente ser inferior al previsto. No obstante lo anterior, se consideran razonables los valores de venta asignados a este proyecto a la luz de las últimas valoraciones de Savills.

b. Riesgo de no lograr alcanzar la novación de los préstamos del Proyecto La Roca de Costa Rica

En la actualidad existe un préstamo destinado a sufragar los costes de mantenimiento que recaen sobre el Proyecto La Roca de Costa Rica, cuyos vencimientos están previsto para el ejercicio 2020 (781 miles). La posibilidad de no alcanzar una refinanciación de tal préstamo conlleva un riesgo, **Riesgo de no lograr alcanzar acuerdos singulares con determinados créditos con privilegio general, y en particular con la Agencia Tributaria**

La Sociedad tiene previsto llegar a acuerdos singulares con todos los créditos con privilegio general, si bien a la fecha todavía no lo ha logrado. En este entorno, se espera llegar a acuerdos singulares de aplazamiento y fraccionamiento del pago de dichos créditos. Caso de no alcanzarse el citado acuerdo, tal hecho podría conllevar la aplicación de sanciones y embargos.

c. Riesgo de no alcanzar los ingresos previstos en la valoración del Proyecto Narvskaaia, así como de no conseguir la financiación necesaria vía preventas para su desarrollo.

El desarrollo del Proyecto Narvskaaia tiene un impacto muy significativo en el Plan de Viabilidad del Grupo. Es un riesgo inherente a cualquier proyecto inmobiliario el hecho de que las magnitudes económicas previstas puedan no alcanzarse.

- Riesgo de no obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en Costa Rica

La Sociedad es titular de unos proyectos inmobiliarios en Costa Rica. Si bien en la actualidad ya se cuenta con una financiación puente, todavía no se ha conseguido la financiación necesaria



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

para el desarrollo de tales proyectos, habida cuenta la fuerte restricción crediticia experimentada en los últimos años como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario. No obstante lo anterior, la evidente mejoría que está manifestando el mercado inmobiliario, así como la readaptación llevada a cabo por la Sociedad para el desarrollo de estos proyectos por fases (a diferencia del planteamiento inicial) reduciendo en consecuencia la financiación necesaria, permiten a la Sociedad prever la obtención de dicha financiación en el corto plazo. En este entorno, se ha contratado a diferentes firmas de consultoría para la búsqueda de inversores y socios que permitan el desarrollo del Proyecto.

- **Riesgo en la disminución de la valoración de los proyectos en Costa Rica**

Los proyectos inmobiliarios titularidad del Grupo y radicados en Costa Rica tienen un valor de 39.061 miles de euros, según valoración de Savills a 31 de diciembre de 2018. El valor contable de las existencias afectas a estos proyectos a 31 de diciembre de 2018 es de 17.862 miles de euros.

- **Existencia de accionistas significativos**

Los accionistas significativos podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés tiene su origen en la deuda financiera que se remunera a tipo de interés variable, así como en la determinación del valor razonable de determinados pasivos financieros. La volatilidad de los tipos de interés expone a variaciones en el resultado del ejercicio así como en sus flujos de efectivo. Como factor mitigante a este riesgo, cabe indicar que la deuda concursal, que representa un porcentaje muy elevado del pasivo del Grupo, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Como consecuencia de que alguna de las sociedades del Grupo tiene radicado su domicilio en Costa Rica u Rusia, y de forma habitual suele operar en dólares estadounidenses y rublos, existe un riesgo ligado a la evolución de los tipos de cambio entre el dólar y rublo frente a la moneda habitual del Grupo, esto es, el euro.

- **Riesgos de daños**

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños.

- **Inspecciones de las autoridades tributarias competentes**

Con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por Nyesa. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las magnitudes tomadas en su conjunto.

- **Riesgo derivado de la dependencia de la continuidad de la Alta Dirección**

La actividad de Grupo Nyesa depende en buena medida de sus Altos Directivos, por lo que, su salida podría afectar negativamente a la viabilidad del Grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Riesgo de no disponer de Auditor Interno**

La Sociedad no tiene constituido el Departamento de Auditoría interna. Las funciones de auditor interno las supervisa directamente el Comité de Auditoría apoyándose en el auditor externo, el departamento financiero y otros departamentos.

- **Riesgo de limitación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores**

Dado que la Sociedad Matriz dispone de bases imponibles negativas por 195.036 miles de euros, el endurecimiento de la normativa dificulta la aplicación de estas bases a futuro.

18.2. Riesgos específicos del sector inmobiliario

- **Pérdida de valor de los activos inmuebles**

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en consideración valoraciones que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Por lo tanto, este valor de los activos inmobiliarios puede experimentar variaciones al alza o a la baja en función de la evolución de las mencionadas variables

- **Evolución de las variables asociadas a la actividad**

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda. Si bien es cierto que algunos indicadores apuntan a una tendencia positiva, no cabe duda de que el mercado inmobiliario podría seguir sufriendo las consecuencias del largo periodo de crisis.

- **Competencia en el sector inmobiliario**

Grupo Nyesa está adaptando su tipo de operaciones del sector para adaptarse a las exigencias y cambios en el sector inmobiliario actual.

- **Marco Regulatorio**

La actividad de Grupo Nyesa, está sujeta, además de a las normas generales, a la legislación específica de su sector y actividad.

- **Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado**

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, el Grupo podría verse forzado a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado.

- **Riesgo relativo a la concentración de la actividad en Costa Rica y Rusia**

La Sociedad prevé que la actividad del Grupo en el ejercicio 2018 se desarrolle en una parte muy significativa en Costa Rica y en Rusia. En consecuencia, cambios en la situación económica, política, o del mercado inmobiliario en Costa Rica y/o Rusia, podrían afectar negativamente al negocio de la Sociedad, sus resultados de explotación y su situación financiera.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad del Grupo para convertir en efectivo alguno de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo.

- **Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad es un sujeto obligado en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que la Sociedad tiene implantado, sin perjuicio de todo ello, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

18.3) Riesgos ligados a la cotización de las acciones de NYESA

- **Riesgos relacionados con la estructura accionarial**

Los accionistas significativos de la Sociedad se identifican en la Nota 11.1. Dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el número de consejeros sea el que resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de Consejeros Independientes represente, al menos, un tercio del total de los Consejeros (en la actualidad hay 3 de 7 con lo que el porcentaje de Consejeros Independientes es superior a la tercera parte).

- **Riesgo por volatilidad del precio de la acción**

Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

- **Riesgo de Dilución para los accionistas actuales**

La Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Riesgo de distribución de dividendos**

Existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos ejercicios y no prevé que esta situación vaya a variar en el corto y medio plazo

NOTA 19. INFORMACION SEGMENTADA

a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

b) **Segmentos principales de negocio**

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2018; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo centró sus actividades en las siguientes líneas de negocio:

- Actividad de gestión de activos (Prestación de servicios de gestión y comercialización de activos inmobiliarios a terceros).
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos).
- Actividad Internacional (proyectos inmobiliarios y patrimoniales en Costa Rica y Rusia).
- Unidad Corporativa.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2018	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	-	22.183.002,64	-	22.183.002,64
Otros Ingresos de Explotación	98.321,09	40.279,21	-	-	138.600,30
Total Ingresos de la Explotación	98.620,79	40.279,21	22.182.702,94	-	22.321.602,94
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	(43.936.844,68)	-	(43.936.844,68)
Aprovisionamientos	-	-	(12.171.543,78)	-	(12.171.543,78)
Gastos de personal	-	-	(786.080,73)	(947.349,20)	(1.733.429,93)
Otros Gastos Explotación	-	(2.688,92)	(532.809,89)	(768.703,10)	(1.304.201,91)
Amortizaciones	-	(55.211,60)	-	-	(55.211,60)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(52.063,00)	(10.735.927,09)	-	(10.787.990,09)
Otros resultados	-	56.541,08	-	104.192,49	160.733,57
Total Gastos de la Explotación	-	(53.422,44)	(68.163.206,17)	(1.611.859,81)	(69.828.488,42)
Resultado de Explotación	98.620,79	(13.143,23)	(45.980.503,23)	(1.611.859,81)	(47.506.885,48)
+ Ingresos Financieros	-	-	-	22.613,69	22.613,69
- Gastos Financieros	-	(168,00)	(2.621.720,00)	(2.354.304,90)	(4.976.192,90)
+ Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(4.094,45)	71.194,00	67.099,55
Resultado Financiero	-	(168,00)	(2.625.814,45)	(2.260.497,21)	(4.886.479,66)
+ Participación en el rdo. ejercicio E ³ asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	98.620,79	(13.311,23)	(38.003.390,60)	(14.608.284,11)	(52.393.365,14)
Activos del segmento	-	-	84.369.960,50	6.027.967,88	90.397.928,38
Pasivos del segmento	-	-	6.526.929,46	82.619.172,25	89.146.101,71

Ejercicio 2017	Gestión Activos	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	676.523	-	-	676.523,00
Otros Ingresos de Explotación	1.037.122,00	-	-	-	1.037.122,00
Total Ingresos de la Explotación	1.037.122,00	676.523,00	0,00	-	1.713.645,00
Variación de existencias de productos terminados o en curso	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-
Gastos de personal	-	-	(50.000,00)	(881.686,00)	(931.686,00)
Otros Gastos Explotación	-	(663.402,00)	(129.972,00)	(1.899.754,00)	(2.693.128,00)
Amortizaciones	-	(3.014,00)	-	-	(3.014,00)
Resultado por deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	1.206.355,00	-	-	1.206.355,00
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
Resultado por la pérdida de control de participaciones E ³ consolidadas	-	-	-	(632.698,00)	(632.698,00)
Otros resultados	-	345.856,00	-	1.978.011,00	2.323.867,00
Total Gastos de la Explotación	-	885.795,00	(179.972,00)	(1.436.127,00)	(730.304,00)
Resultado de Explotación	1.037.122,00	1.562.318,00	(179.972,00)	(1.436.127,00)	983.341,00
+ Ingresos Financieros	-	3.311.997,00	-	17.988.172,00	21.300.169,00
- Gastos Financieros	-	(128.137,00)	(3.069.484,00)	(2.468.773,00)	(5.666.394,00)
+/- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-
+/- Diferencias de cambio	-	(30.037,00)	-	-	(30.037,00)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	358.044,00	358.044,00
Resultado Financiero	1.037.122	3.153.823,00	(3.069.484,00)	15.877.443,00	15.961.782,00
+ Participación en el rdo. ejercicio E ³ asociadas y negocios conjuntos contab. método de la participación	-	-	-	-	-
Resultados antes de Impuestos	1.037.122,00	4.716.141,00	(3.249.456,00)	14.441.316,00	16.945.123,00
Activos del segmento	-	-	72.165.251,00	6.058.904,00	78.224.155,00
Pasivos del segmento	-	-	24.028.221,00	68.187.969,00	92.216.190,00



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 20. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe para los ejercicios terminados 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Certificaciones de obra y deterioros	(12.171.543,79)	-
Variación de existencias	(43.936.844,68)	-
Total	(56.108.388,47)	-

Al cierre del ejercicio 2018, el grupo ha registrado sobre el epígrafe de “aprovisionamientos” todos los gastos susceptibles de capitalización sobre el epígrafe de existencias por importe de 435 miles de euros. Adicionalmente, la dirección del grupo ha decidido deteriorar el valor de las existencias finales del Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica por el valor transaccional de la operación de compra-venta de parcelas. El importe registrado asciende a la cantidad de 11.869 miles de euros. Adicionalmente, ha habido aplicaciones de existencias de los activos propiedad de la Sociedad dominante por importe de 133 miles de euros.

NOTA 21. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2018	2017
Sueldos y Salarios	1.486.284,61	834.681,80
Seguridad Social	246.350,62	96.608,98
Otros Gastos Sociales	794,70	395,20
Total	1.733.429,93	931.685,98

La incorporación al Grupo Consolidado de la sociedad de nacionalidad rusa, Marma, S.A. durante el ejercicio terminado 2018 ha tenido un impacto de 786 miles de euros sobre esta rúbrica de “Gastos de personal” de la cuenta de resultados Consolidados.

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	Número de personas	
	2018	2017
Dirección y adjuntos a dirección	7,00	2,00
Responsable de departamento	6,00	2,00
Técnicos	13,00	4,00
Auxiliares	53,00	0,15
Total	79,00	8,15



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	Número de personas					
	2018			2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	4	4	-	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	6	7	13	2	2	4
Auxiliares	22	38	60	2	-	2
Total	29	50	79	5	5	10

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.

NOTA 22. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

22.1) El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2018	2017
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	33.396,52	31.376,60
Total	33.396,52	31.376,60

A cierre del ejercicio 2018, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos operativos, que pueden ser rescindibles unilateralmente por las partes, con diferentes periodos de preaviso.

No obstante en el caso de que no se produjera ninguna rescisión de los mismos, las cuotas y los vencimientos de dichos arrendamientos operativos, serían las siguientes:

	Euros	
	2018	2017
Menos de 1 año	33.396,52	31.376,60
Entre 2 y 5 años	-	-
Total	33.396,52	31.376,60

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunas de sus oficinas.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

22.2) El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron en 2018 a 40 miles de euros (677 miles de euros en 2017).

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

- Locales comerciales de la Marina Port Vell de Barcelona: contrato de arrendamiento de dos locales hasta marzo de 2.021. Los contratos son de renta fija y pago mensual.
- Ángel Guimerá de Barcelona: contratos de arrendamiento de cuatro viviendas urbanas. Los contratos son de renta fija y pago mensual.

A cierre del ejercicio, 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.

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

NOTA 23. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	47	32
Reparaciones y conservaciones	44	115
Servicios de Profesionales	360	2.191
Transportes	2	1
Primas de Seguros	76	19
Servicios Bancarios	7	2
Relaciones Públicas	36	6
Suministros	15	14
Otros Gastos	613	244
Tributos	104	71
Total	1.304	2.693

Todas las partidas se encuentra en línea con las registradas en el ejercicio anterior, salvo el epígrafe “Servicios profesionales” que en el ejercicio 2017 contenía los honorarios por la intermediación de Mercer Mergers O.Ü. para la suscripción del Contrato de Inversión que culminó en la aportación de las acciones de Marma, S.A. a la Sociedad y por servicios



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

profesionales recibidos en el asesoramiento para la contestación al requerimiento de levantamiento de la suspensión de la cotización por parte de la CNMV en el ejercicio 2017.

NOTA 24. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe “*Servicios de Profesionales*” se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus estados financieros anuales y otros trabajos de verificación contable, *valoraciones de expertos independientes y asesoramientos especializados*.

Honorarios de auditoría

En el ejercicio 2018 y 2017, el total de honorarios devengados por co-auditoría a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 56 y 54 miles de euros respectivamente, correspondientes en su totalidad a los honorarios de los auditores principales del Grupo.

Los auditores del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 han prestado otros servicios de verificación por importe de 3 y 13 miles de euros respectivamente. Dichos servicios, corresponden en el ejercicio 2018 a emisión de comunicaciones al experto designado por el Registro Mercantil para la emisión de un informe especial sobre ampliación de capital en base al artículo 308 de la LSC.

NOTA 25. RESULTADO FINANCIERO

El desglose del saldo de este capítulo del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros (nota 25.1)	23	21.300
Gastos financieros (nota 25.2)	(4.976)	(5.666)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(30)
Diferencias de cambio	-	358
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	67	-
Resultado Financiero	(4.886)	15.962



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

25.1) Ingresos financieros

El desglose de los “Ingresos Financieros” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Otros intereses e ingresos financieros	2	3.311
Derivados del convenio de acreedores	20	17.988
Total	22	21.300

A continuación se ofrece un desglose de los ingresos financieros por conceptos:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Quita financiera Créditos Ordinarios	13	4.689
Quita financiera Créditos Subordinados	9	12.823
Espera financiera Créditos Ordinarios	-	3.728
Ingresos por créditos otorgados terceros y otros	-	60
Total Ingresos Financieros	22	21.300

En lo que respecta a los “Ingresos Financieros” registrados en el ejercicio 2018 no son significativos. EL abultado importe registrado en el ejercicio 2017, se corresponde con la aplicación de los efectos del Convenio (quita y espera, por importes de 17.512 miles de euros y 3.728 miles de euros, respectivamente) a créditos por importe de 20.371 miles de euros que finalmente no se acogieron a la opción de capitalización.

25.2) Gastos Financieros

El desglose del saldo de los “Gastos Financieros” del Estado de Resultado Global Consolidado, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(132)	(127)
Deudas con entidades financieras y terceras partes	(2.369)	(3.157)
Derivados de la reversión de las esperas de los Convenios de Acreedores	(2.474)	(2.383)
Total	(4.976)	(5.666)

En lo que respecta a los “Gastos Financieros” el importe devengado para el ejercicio 2018 se encuentra en línea con las registradas en el ejercicio anterior, Si bien, cabe destacar que tras la venta de parte del Proyecto Resort La Roca de Costa Rica, el Grupo ha levantado la mayoría de



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

las cargas hipotecarias que recaían sobre toda la inversión del Grupo en Costa Rica, lo que supondrá un ahorro para los próximos ejercicios de un coste financiero de en torno a 3 millones de euros por ejercicio.

El Grupo ha activado gastos financieros por importe de 23 miles de euros (0 miles de euros en 2017).

NOTA 26. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

26.1) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años.

26.2) Saldos corrientes y no corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública deudora por I.S.	-	150.103,11	-	17.314,90
Activos por impuestos diferidos	288.115,86	-	-	17.314,90
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	288.115,86	150.103,11	-	17.314,90
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	-	783.246,15	-	27.031,24
Otros activos corrientes	-	783.246,15	-	27.031,24
Total saldos deudores	288.115,86	933.349,26	-	44.346,14



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	-	54.772,24	-	121.819,93
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	-	56.272,35	-	47.573,93
Hacienda Pública Otros	57.640,14	76.238,40	76.853,52	512.651,22
Otras Administraciones Públicas acreedoras	-	139.476,38	-	125.909,16
Organismos SS acreedores	-	22.711,86	-	9.406,28
H.P. Convenio Ordinario	719.846,90	108.524,09	770.853,33	-
H.P. Convenio Subordinado	153.964,17	-	146.117,75	-
H.P. Convenio Privilegiado	-	3.360.451,97	-	3.472.955,88
D.F.B. Convenio Privilegiado	-	-	-	48.213,37
Organismos SS Convenio Ordinario	2.405,71	362,69	2.575,73	-
Organismos SS Convenio Subordinado	801,80	-	733,45	-
Organismos SS Convenio Privilegiado	-	-	-	-
Fogasa Convenio Ordinario	1.072,66	161,72	1.148,47	-
Fogasa Convenio Subordinado	11.093,25	-	10.321,22	-
Fogasa Otros	-	838,24	-	838,24
Fogasa Convenio Privilegiado	-	-	-	8.471,22
Total saldos acreedores	946.824,63	3.819.809,94	1.008.603,47	4.347.839,23

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. está vencida a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es exigible, dado que no existe acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento de la misma. A este respecto, cabe destacar que a lo largo del ejercicio 2018 se realizaron pagos por importe de 119 miles de euros a la Agencia Tributaria. Los Administradores confían en que tras la materialización de nuevos pagos previstos y la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, sea posible acompasar el pago de esta deuda al Plan de Negocio de la Sociedad. En el caso de ser exigido el importe pendiente, y por el efecto de las multas y sanciones aplicables, podrían suponer una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Este hecho puede suponer una incertidumbre significativa en la continuidad de la Sociedad.

26.3) Impuesto sobre beneficios reconocido

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en el Estado de Resultado Global Consolidado hasta el 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	288.115,86	108,94
Por operaciones discontinuadas	-	-
Total	288.115,86	108,94

26.4) Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activos por Impuestos Diferidos	288.115,36	108,94
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	108,94	108,94
Activos por diferencias temporarias deducibles	288.006,42	-
Total	288.115,36	108,94

26.5) Otra información

La conciliación entre el "Resultado consolidado antes de impuestos" y la suma de las "Bases Imponibles" del conjunto de las sociedades del Grupo, es como se detalla a continuación:

	Euros	
	2018	2017
(=) Resultado Consolidado antes de Impuestos	(52.393.365,14)	16.945.122,55
(+) Diferencias permanentes positivas	35.663.674,59	104.976,00
(-) Diferencias permanentes negativas	(276.575,54)	-
(+) Diferencias temporarias positivas	1.688.122,40	1.598.564,71
(-) Diferencias temporarias negativas	-	-
Suma de Bases Imponibles	(15.318.143,69)	18.648.663,26

Según la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el cual modifica la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, y con efectos 1 de enero de 2015 establece que las empresas podrán compensar las bases imponible negativas sin límite temporal. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Las bases imponible negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios de las sociedades integrantes del perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2018, ascienden a:

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.636
Ejercicio 2012	10.550
Ejercicio 2013	10.420
Ejercicio 2015	868
Ejercicio 2016	88
Ejercicio 2017	96
Total	196.659



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

De las anteriores bases imponibles negativas, pertenecen a la dominante legal las siguientes:

	Miles de euros
Ejercicio 2011	174.107
Ejercicio 2012	10.545
Ejercicio 2013	10.383
Total	195.035

En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Asimismo, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros
Otras	74.135
Total	74.135

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, la incorporación de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se construye actualmente sobre el principio de realización, de manera que los deterioros de valor de participaciones en entidades no son fiscalmente deducibles desde el año 2013, si bien aquellos deterioros que fueron registrados con anterioridad y minoraron la base imponible, mantienen un régimen transitorio de reversión. Con esta reforma fiscal, se introduce un nuevo mecanismo de reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en períodos impositivos previos a 2013. Esta reversión se realizaría por un importe mínimo anual, de forma lineal durante cinco años. En este real decreto-ley se establece la incorporación automática de los referidos deterioros, como un importe mínimo, sin perjuicio de que resulten reversiones superiores por las reglas de general aplicación, teniendo en cuenta que se trata de pérdidas estimadas y no realizadas que minoraron la base imponible de las entidades españolas.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa, Nyesa Valores Corporación, S.A. ha incorporado en su base imponible del ejercicio 2017 el 20 por 100 de las provisiones que mantiene en su balance a 31 de diciembre de 2017 y que fueron dotadas y deducidas fiscalmente con anterioridad al ejercicio 2013.

En otro orden de asuntos, en fecha 5 de julio de 2017 se dictó sentencia firme por el Juzgado de lo Penal N.º 2 de Zaragoza, en relación con las retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. de los ejercicios 2009 y 2010, y se



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

condenaba a la Sociedad por un delito contra la Hacienda Pública con una multa de pago de 96 mil euros, a pagar de forma aplazada durante 5 años.

No obstante a todo lo anterior, la Sociedad mantiene con la AEAT una deuda vencida y exigible por importe de 3.360 miles de euros.

NOTA 27. GANANCIAS POR ACCIÓN

27.1) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad.

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(52.449.434)	16.938.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226	998.613.482
Autocartera	--	--
Número medio de acciones ordinarias en circulación	2.121.757.226	998.613.482
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,02)	0,02

De acuerdo con lo comentado en la [Nota 11.4](#) no se tienen en cuentas las acciones propias en poder de una de las sociedades que ha sido excluida del perímetro de consolidación.

27.2) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(52.449.434)	16.938.281
Número medio de acciones ordinarias cotizadas	2.121.757.226	998.613.482
Ganancias diluidas por acción (euros por acción)	(0,02)	0,02

NOTA 28. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en este apartado. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en las cuentas anuales individuales.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

28.1) Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo Consolidado no contiene saldo alguno con partes vinculadas originados por operaciones comerciales.

28.2) Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	2018	2017
EL TAJADERON S.L.	7.054	7.054
NYSEA GOLF, S.L.U.	80	80
NYSEA GLOBAL, S.A.U.	30	30
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.U.	112	112
INVERSIÓN EN ACTIVOS URBANOS, S.L.	5	5
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	-	2
NYSEA INFANTES, S.L.	11	11
GEONA PLUS, S.L.U.	2	2
ECOFUEL DE TECNOLOGÍA, S.L.	11	11
GRUPO NIESA 21, S.L.	662	662
ZARAGOZA GESTIÓN DE VIENDIENDAS, S. COOP	1	1
Total préstamos concedidos	7.968	7.970

La totalidad de estos saldos se encuentran deteriorados a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto incluye las deudas del Grupo con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Préstamo	Pasivo en situación especial	Préstamo	Pasivo en situación especial
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(3.076)	-	(2.944)	-
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L. EXTINGUIDA	(2)	-	(1)	-
NYSEA INFANTES S.L.	-	-	-	-
VILLALBA GOLF, S.A.U.	(37)	-	(35)	-
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	(14)	-	(14)	-
NYSEA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U. EN LIQUIDACIÓN	(1.546)	-	(1.441)	-
RAURICH CONDAL S.L. EN LIQUIDACIÓN	(629)	-	(36)	-
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.L.U. EXTINGUIDA	(52)	-	(49)	-
NYSEA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U. EXTINGUIDA	-	-	-	-
GESTORA INMOBILIARIA BESOS S.A.U. EN LIQUIDACIÓN	(725)	-	(675)	-
EDUTAIMENT SANT ADRIA DE BESOS S.A.U.	(31)	-	(29)	-
SEQUO INVERSIONES, S.L.	(873)	-	(745)	-
NALCAR 2002, S.L.	(1)	-	(1)	-
Total préstamos recibidos	(6.986)	-	(5.969)	-



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

28.3) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar con partes vinculadas las siguientes transacciones:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por prestación de servicios	96	109
Deterioros	-	-
Gastos financieros	(297)	(187)
Total	(201)	(78)

	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Miles de euros		Total
			Personas, sociedades o entidades grupo	Otras partes vinculadas	
Gastos financieros	(132)	-	(136)	(31)	(299)
Contratos de gestión o colaboración	-	-	97	-	97
Gastos e Ingresos	(132)	-	(38)	(31)	(201)

- Los *Gastos financieros* se corresponden con la reversión de los efectos financieros de las deudas con partes vinculadas y que no devengan interés explícito, así como 31 miles de euros por los intereses explícitos devengados por los préstamos recibidos en Costa Rica por partes vinculadas.
- En *Contratos de gestión o colaboración* figura un importe de 96 miles de euros que provienen de las comisiones realizadas a varias sociedades del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, por los servicios de comercialización de viviendas prestados por el Grupo.

Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

28.4) Operaciones de afianzamiento o garantía

El Grupo ha prestado o recibido afianzamiento o garantía de partes vinculadas, según el siguiente detalle:

	Miles de euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial	Afianzamiento préstamo	Afianzamiento Pasivo en situación especial
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	59.742	-	59.742	2.032
Total afianzamientos y garantías prestadas	59.742	-	57.986	2.032
JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	(10.768)	-	(10.768)	-
EL TAJADERON S.L.	(1.200)	-	(1.200)	-
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	(56.195)	-	(56.195)	-
SOCIEDADES EXCLUIDAS DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EN LIQUIDACIÓN	(46.448)	-	(46.448)	-
Total afianzamientos y garantías recibidas	(114.611)	-	(114.611)	-

Tanto los afianzamientos y garantías recibidos como prestados por partes vinculadas, lo son en operaciones con entidades financieras, a causa de la refinanciación realizada por el Grupo en ejercicios anteriores.

NOTA 29. INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

29.1) Retribuciones al órgano de Administración

A continuación, se detallan los importes devengados por el Consejo de Administración de Nyesa Valores Corporación, S.A. durante los ejercicios 2018 y 2017:

	Euros	
	2018	2017
Dietas del Consejo de Administración	150.000,00	136.034,00
Dieta fija por condición de consejeros	113.500,00	107.500,00
Dieta fija por condición de miembro de comisión	31.500,00	26.134,00
Dieta por asistencia a cada una de las comisiones	5.000,00	2.400,00
Sueldo y otras remuneraciones	459.964,80	459.999,84
Total	609.964,80	596.033,84



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	2018	2017
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	459.964,80	459.999,84
Total	459.964,80	459.999,84

La política de remuneraciones aplicable al ejercicio 2018 fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en el ejercicio 2016.

No obstante, cabe destacar que en la última Junta General de accionistas celebrada el pasado 27 de marzo, se aprobó una nueva política de remuneraciones que será de aplicación durante el ejercicio 2019 y los dos siguientes, salvo que la Junta General de Accionistas de Nyesa acuerde su modificación o sustitución durante dicho periodo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital.

A fecha de formulación de estas cuentas, los contratos de los consejeros ejecutivos prevén indemnizaciones de 4 anualidades para el caso de dimisión en determinadas circunstancias, despidos improcedentes o cambios de control.

Por último, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración. El gasto devengado en concepto de seguros de responsabilidad civil de los administradores durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 56 miles de euros. En el ejercicio 2017 no había seguro de responsabilidad civil de administradores.

29.2) Otra información referente al Consejo de Administración

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

D. Michel Lallement

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Liberto Campillo Molina

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sociedad	Participación	Cargo
INSTALACIONES COSTA BALLENA S.L	50,00%	Administradora Único
SANEAMIENTOS Y SUMINISTROS TESALÓNICA S.L	NO	Administradora Único
CAJA DE CRISTAL S.L	50,00%	Administradora Único
ZAHORIES ZURDOS S.L	NO	Administradora Único
PELO DE TEJÓN Y CERDAS DE ESPECIE PORCINA EL TABANAR S.L	99,90%	Administradora Único
EXTINTORES TREVEJO S.L	NO	Administradora Único
BRACCIA APERTE S.L	74,82%	Administradora Único
LIBER IUDICIORUM S.L	18,58%	Administradora Único
INVERSIONES RIO ARNOIA S.L	0,01%	Administradora Único
DENEPAS S.L	NO	Administradora Solidario
BRICKSTOCK SOCIMI S.A	18,58%	PF representante de P.J. miembro del Consejo
WIZARDBRICK SOCIMI S.A	NO	PF representante de P.J. miembro del Consejo

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

Dña. María Jesús Ibáñez Fernández

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FAMCARIBA, S.L.	24%	Administradora Única
SAYCA, S.L.	24%	-

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Andrés Fornovi Herrero

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
FORNOVI CUBIAN, C.B.	75%	Administrador Único

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Gabriel J. López Rodríguez

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
INVERDIF ASESORES EAFI, S.L.	100%	Consejero Delegado
PIRICLATOS, S.L. EN LIQUIDACIÓN	50%	-

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Alexander Samodurov

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad.

D. Ruslan Eldarov

Participaciones, cargo y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena que le corresponden directamente:

Sociedad	Participación	Cargo
MARMA, S.A.	-	Consejero y Director General

Adicionalmente a lo mostrado en el cuadro anterior, ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de la Sociedad, con la salvedad de que su esposa, Dña. Karina Eldarova, ocupa también el cargo de consejera de la sociedad MARMA, S.A. Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con cualquiera de las sociedades que integran el Grupo que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTA 30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo presta garantías ante varias entidades financieras a partes vinculadas por importe de aproximadamente 59.742 miles de euros, mismo importe que en el ejercicio anterior. 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 12.345 miles de euros (16.557 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 31. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

31.1) Pasivos contingentes

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. recibieron una demanda, ante el Juzgado Mercantil Nº 7 de Barcelona, por parte de FEXTIPLAN, S.L. (actualmente en concurso de acreedores) por un importe de 4.082 miles de euros. Esta demanda tiene su origen en la cesión que realizó un tercero a FEXTIPLAN, S.L. de una deuda que tenía a cobrar con Nyesa y otras sociedades dependientes. Sin embargo, el Grupo, había suscrito con el citado tercero en octubre del 2007 un acuerdo de compensación de créditos (deudores y acreedores), por el que cualquier saldo que este tercero mantuviera con sociedades del Grupo Nyesa sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo todos los saldos existentes. El proceso fue resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN). Como consecuencia de lo anterior, el crédito ha devenido crédito concursal (en lo que corresponde a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.).

Este hecho llevó a la Administración Concursal de la contraparte del Grupo en ese Acuerdo, AKASVAYU, S.L., a reconocer en su informe los siguientes créditos subordinados a las siguientes empresas del GRUPO NYESA:

- A favor de NYESA GESTIÓN, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091 miles de euros.
- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335 miles de euros.
- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN un crédito por importe de 29.793 miles de euros; en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra a AKASVAYU, S.L.U., de las acciones de JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L. y de las



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

promociones de Torelló, Rosas, Figueras, Santa Eugenia de Berga y Palamós el 20 de Diciembre de 2.007, aminorado por la cesión de crédito efectuada por la Concursada a FEXTIPLAN S.L. en fecha 21 de Mayo de 2008 por importe de 4.082 miles de euros, esto es un importe total de 25.711 miles de euros.

- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.558 miles de euros en concepto de la parte del precio aplazado no satisfecho por la compra de AKASVAYU, S.L.U. de las acciones de VILADECAVALLS PARK S.L. el 20 de diciembre de 2.007.

En dicha demanda, los administradores concursales de AKASVAYU, S.L.U. solicitan el reconocimiento de lo siguiente:

- Un crédito ordinario a favor de Akasvayu, S.L.U. por importe de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación.
- Un crédito ordinario a favor de Akasvayu, S.L.U. por importe de 2.557 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de Akasvayu, S.L.U. por importe de 12.335 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de Nyesa Servicios Generales, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).
- Una cuenta a cobrar de Akasvayu, S.L.U. por importe de 24.094 miles de euros con las correcciones valorativas procedentes en el inventario del concurso de Nyesa Gestión, S.L.U. (ahora Nyesa Valores Corporación, S.A.).

Cabe destacar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

Tras una serie de demandas incidentales en el marco de los concursos de acreedores de estas sociedades, la conclusión del concurso de AKASVAYU S.L.U. por insuficiencia de masa activa, y su consiguiente extinción ya practicada por el Registro Mercantil de Barcelona, suponen en la práctica la desaparición de esta reclamación. No obstante, sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo Nyesa, la Dirección por un criterio de prudencia contable mantiene esta provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros.

Por otra parte, en relación con las piezas de calificación de los procedimientos concursales de sociedades filiales, que se encontraban como contingentes en el ejercicio 2014, indicar lo siguiente:

- KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, PROINFISA, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, CONSTRUCTORA



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INBESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.

- NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN: un miembro de la Administración Concursal (D. Enrique Bujidos, en representación de la CNMV) calificó el concurso como fortuito y el otro (D. Celso González, en representación de la AEAT) lo calificó como culpable, solicitando a, entre otros, NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, que cuantificaba en 43 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como fortuito el concurso de NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración Concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00200/2014, de 25 de septiembre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la provisión por la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.
- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.: la Administración concursal calificó el concurso como culpable. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza, en su sentencia núm. 00220/2014, de 23 de octubre de 2014, falló calificar como culpable el concurso de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad con el límite de 5,8 millones de euros, importe en el que cuantifica la Administración Concursal el agravamiento de la insolvencia culpable. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (hoy, NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A.) ha registrado la mencionada responsabilidad, tras la aplicación de las correspondientes quitas y esperas establecidas en el Convenio de Acreedores para este tipo de créditos, de acuerdo con lo pactado con los liquidadores de NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. EN LIQUIDACIÓN.

Asimismo el Grupo y de manera adicional a lo comentado en los párrafos anteriores, mantiene reclamaciones y litigios con terceros que se encuentran provisionados o registrados la práctica totalidad.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31.2) Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 se han identificado activos contingentes.

NOTA 32. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, en las Cuentas Anuales Consolidadas anuales del Grupo del ejercicio 2018 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

NOTA 33. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

En fecha 22 de enero de 2018 se reanudó la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad tras haber estado suspendida la cotización desde el 29 de septiembre de 2011. Tal y como se anunció en el expediente de levantamiento de la suspensión, el largo periodo de tiempo de suspensión de la cotización, así como el levantamiento de la cotización al precio del último día de cotización, 0,17 euros/acción, provocó una gran volatilidad de precios los primeros días de cotización. Se confía en que la evolución y cumplimiento del Plan de Negocio se materialice en un progresivo aumento del valor de cotización de la acción.

La Sociedad, no tiene conocimiento de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad, fuera de mercado representativas de un porcentaje relevante de su capital social.

A 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 31.826 miles de euros, representado por 2.121.757.226 acciones que cotizan en el mercado continuo español con el ticker NYE.

NOTA 34. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores significativos desde el cierre de 2018 y la fecha de presentación de las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados, son los siguientes:

En fecha 21 de febrero de 2019 la Sociedad que su Consejo de Administración acordó dar por cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el Contrato de Inversión suscrito el 30 de octubre de 2018, en consecuencia convocó Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 26 y 27 de marzo de 2019 (primera y segunda convocatoria respectivamente), en la cual se someterán entre otras cuestiones la ejecución del Aumento de Capital no dinerario en la Sociedad que, caso de resultar aprobada, supondrá la incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado "Torres de Hércules" sito en el municipio gaditano de Los Barrios.



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, la Sociedad informó de la suscripción de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L. (el "Pacto Parasocial"), que constata la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual. Todo ello al objeto de lanzar un plan empresarial que, no sólo garantice la viabilidad del Grupo, sino que consolide la creación de un Grupo empresarial sólido y saneado que permita un ambicioso crecimiento futuro.

En virtud de lo anterior, en el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en relación con los órganos de administración y gestión de la Sociedad:

- Aprobación de los acuerdos alcanzados con los consejeros ejecutivos D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Pinedo Torres, para la terminación de sus respectivas relaciones laborales con la Sociedad, así como la formalización de sus dimisiones a sus cargos de consejeros, motivado por el cambio de estrategia en la gestión de la Sociedad, dando cumplimiento a los términos que legal y contractualmente procedían.
- Nombramiento, a propuesta de Olaf y Rubí, S.L. y previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Michel Lallement como consejero por cooptación de la Sociedad, con el cargo de Presidente del Consejo de Administración.
- Nombramiento, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Liberto Campillo Molina como consejero por cooptación de la Sociedad, con la condición de Consejero Ejecutivo, y con el cargo de Consejero Delegado.
- Nombramiento del consejero ejecutivo D. Alexander Samodurov como Director General de la Sociedad.

En fecha 26 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió a Liberbank un lote de 176 viviendas de diferentes tipologías que en conjunto superan los 20.000 metros cuadrados de superficie construida, por un importe total de 5,8 millones de euros. Todas las viviendas se encuentran terminadas y sitas en territorio español. En este entorno, la Dirección del Grupo prevé iniciar de inmediato la gestión de las viviendas, algunas destinadas a la venta y otras al alquiler, por lo que se prevé la obtención de ingresos desde este ejercicio 2019. A este respecto, cabe destacar que las tasaciones de las viviendas arrojan una valoración global de más de 13,3 millones de euros. Con la referida adquisición, la nueva dirección de Nyesa da un paso más en el anunciado lanzamiento de su Plan de Negocio, que se centra en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta.

En fecha 27 de marzo de 2019 se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la cual fueron adoptados los siguientes acuerdos:

- Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 8.688.239,85 euros, mediante la emisión de 579.215.990 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,015 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión



Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

de 0,015 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya contraprestación consiste en activos inmobiliarios titularidad de Olaf y Rubí, S.L. (Torre de Hércules anteriormente mencionada). Delegación de facultades.

- Aprobar, de conformidad con lo establecido en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, la política de remuneraciones de los consejeros de Nyesa Valores Corporación, S.A. para los ejercicios 2019, 2020 y 2021, cuyo texto se ha puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la junta general.
- Ratificación de D. Ruslan Eldarov con la condición de Consejero Dominical.
- Ratificación de D. Michel Lallement con la condición de Consejero Dominical.
- Ratificación de D. Liberto Ángel Campillo Molina con la condición de Consejero Ejecutivo.



*Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA
VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES*

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2018



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

En el ejercicio 2018 se ha confirmado la tendencia iniciada a finales del 2013, en el que se vislumbró un incipiente cambio de ciclo después de más de seis años de crisis global de la economía y más acentuadamente del sector inmobiliario.

En el ámbito inmobiliario, la existencia real de oportunidades de inversión rentables en el mercado nacional ha provocado tanto el aumento del flujo de capital extranjero, como un incipiente interés de inversores institucionales tradicionales y de grandes Compañías patrimonialistas. La evolución futura del sector inmobiliario dependerá del ritmo de crecimiento de la economía española, en general, y de la capacidad de acceso a financiación, en particular.

En relación con el Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que formaba parte del Convenio de Acreedores, y que si bien pretende adaptar el negocio y la estructura del Grupo a la coyuntura económica actual, sigue basándose en las tres áreas de actividad históricamente desarrolladas por el Grupo, a saber, área inmobiliaria, área patrimonial y área internacional, si bien todas las áreas han sido objeto de revisión para asegurar su viabilidad en el entorno actual.

- Área Inmobiliaria: durante el ejercicio la compañía ha generado ingresos por comisiones de ventas de productos, así como por los servicios prestados por la gestión de activos de terceros. No obstante lo anterior, la Sociedad informó mediante hecho relevante publicado el pasado 21 de febrero, en el que se comunicaba la firma de un Pacto Parasocial entre sus accionistas significativos (Sres. Gaber, Sres. Eldarov, Sr. Ivanov y Sr. Samodurov) y el inversor Olaf y Rubí, S.L la voluntad coincidente de sus firmantes de llevar a cabo un cambio en la estrategia empresarial de la Sociedad y su Grupo, centrando su actividad en la gestión de activos inmobiliarios terminados y en renta y el desarrollo de grandes proyectos nacionales e internacionales, dada su dilatada experiencia en estos sectores y el enorme potencial que consideran existe en el mercado actual, abandonando el negocio tradicional de la promoción inmobiliaria.
- Área Patrimonial: durante el ejercicio se obtuvieron ingresos obtenidos por los alquileres de oficinas, locales y hoteles propios. La potenciación de esta área negocio puede apreciarse con la reciente incorporación de 92 oficinas, 2 locales comerciales y 144 plazas de aparcamiento en el edificio denominado “Torres de Hércules” sito en el municipio gaditano de Los Barrios.
- Área Internacional: actualmente es el área más importante de la compañía y hay que destacar la existencia dos proyectos en Costa Rica (Gran Resort y Finca la Playa) y otro proyecto en Moscú. Respecto al proyecto Gran Resort de Costa Rica no se ha considerado en el Plan de Viabilidad Actualizado el inicio de las inversiones si bien se está buscando activamente financiación para su desarrollo, mientras que para el proyecto La Playa se está trabajando tanto la vía de desarrollo del primer hotel como la vía de desinversión del proyecto



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Por otro lado, en marzo de 2.018 se han iniciado las labores de comercialización del primer edificio del proyecto de Narvskaaia, estando previsto el comienzo de las obras para el próximo año. Adicionalmente, se está trabajando en la incorporación de una cadena hotelera de primer nivel internacional al desarrollo.

En cuanto a las líneas de financiación se sigue contando con la línea de capital y no se descarta incorporar nuevas fuentes de financiación.

El resumen del Resultado de Resultados Global del ejercicio 2018 y 2017 es como sigue:

CUENTA DE RESULTADOS				
euros	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Variación	% Variación
Importe Neto de la cifra de negocio	22.321.602,94	1.713.645,68	20.607.957,26	1.203%
Resultado de la explotación	(47.506.885,48)	983.340,35	(48.490.225,83)	(4.931%)
Resultados financieros	(4.886.479,66)	15.961.782,20	(20.848.261,86)	(131%)
Resultado neto	(52.393.365,14)	16.945.122,55	(69.338.487,69)	(409%)

El resultado de explotación del periodo se sitúa en unas pérdidas de 47.506 miles de euros (983 miles de euros de beneficio en 2017). Esta variación se debe especialmente por la desinversión parcial del Proyecto Gran Resort La Roca de Costa Rica.

El resultado financiero de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido de una pérdida de 4.886 miles de euros y un beneficio 15.962 miles de euros respectivamente. A continuación, se muestra la composición del resultado financiero para ambos períodos:

CUENTA DE RESULTADOS FINANCIEROS (en euros)				
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Variación	% variación
+ Ingresos financieros	22.613,69	21.300.168,71	(21.277.555,02)	(100%)
- Gastos financieros	(4.976.192,90)	(5.666.394,03)	690.201,13	(12%)
+/- Diferencias de cambio	--	(30.036,54)	30.036,54	(100%)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	358.044,06	(358.044,06)	(100%)
+/- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	67.099,55	--	67.099,55	100%
= RESULTADO FINANCIERO	(4.886.479,66)	15.961.782,20		

2. Evolución previsible de los negocios

En la actualidad, la evolución del mercado inmobiliario se encuentra en una clara fase de consolidación, destacamos la situación de madurez de los mercados durante los últimos años, en el cual estamos viendo unas previsiones de moderación en el crecimiento del PIB de las principales economías, relajando sus previsiones de crecimiento para los próximos años, y a su vez, manteniendo una inflación controlada en torno al 1%. No obstante, sobre este entorno macroeconómico, este ha sido el mejor año para el mercado de la vivienda desde que estalló la



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

crisis del mercado financiero iniciada en 2008 y se prevé en unos términos más moderados se mantenga esta tendencia para el ejercicio 2019.

El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, empieza a divisar claros signos de recuperación. Durante el ejercicio 2018 el mercado inmobiliario ha vuelto a crecer en todos sus ámbitos y la demanda subirá en torno al 10% respecto al año anterior para el próximo ejercicio, el hecho de que los precios, según los expertos consultados, se mantendrá al alza, pero de una manera más moderada deja margen mejora. Por otro lado, hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios afectando a la capacidad de absorción del propio mercado.

El Plan de Viabilidad presentado por la compañía para el 2018 y 2019, preveía como hito imprescindible el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, hito que se cumplió el 22 de enero de 2018.

Igualmente, el inicio de la comercialización del proyecto de Moscú y la necesidad de unidades habitables en dicho mercado hace que las perspectivas para la venta de dichos productos sean positivas.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Riesgo de la posibilidad de liquidación

La viabilidad futura de la Sociedad está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores, el cual fue aprobado judicialmente mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº1 de Zaragoza, de fecha 14 de julio de 2014, la cual adquirió firmeza en fecha 29 de septiembre de 2014. El cumplimiento de este convenio de acreedores está sometido a control judicial. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración de incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso los accionistas únicamente percibirían su cuota de liquidación tras haber sido satisfechas la totalidad de las deudas de la Sociedad.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El calendario de pagos previsto en el citado Convenio de Acreedores es el siguiente:

Fecha	Créditos	Créditos
	Ordinarios	Subordinados
	%	%
sep-19	10%	
sep-20	10%	
sep-21	15%	
sep-22	15%	
sep-23	25%	
sep-24	25%	
sep-25		10%
sep-26		10%
sep-27		15%
sep-28		15%
sep-29		25%
sep-30		25%
	100%	100%

Riesgo por la deuda vencida e impagada

A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 19.044 miles de euros, si bien, no se espera salida flujos de caja por las deudas con privilegio especial por importe de 15.684 miles de euros, que en el mejor de los casos tendrán obligación de pago en septiembre del 2019 cuando se inicie el pago de los créditos concursales, una vez se aplique la correspondiente quita.

Riesgo de no cumplir con el Plan de Viabilidad

El futuro del grupo está basado en el plan de viabilidad elaborado por la dirección por lo que el no cumplirlo podría llevar a la sociedad a la sociedad al incumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo por volatilidad del precio de la acción

No puede asegurarse que el precio de cotización sea satisfactorio. Tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones de Nyesa, factores tales como la evolución de los resultados de la Sociedad, la volatilidad general del mercado, así como las fluctuaciones de los mercados financieros podrían afectar de forma negativa a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Riesgo de ventas significativas de acciones tras el levantamiento de la suspensión

Como ya se informó en la información publicada con carácter previo al levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, las ventas de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras la vuelta a la cotización de las acciones, con motivo del largo periodo en el que su cotización ha estado suspendida (desde septiembre de 2011) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

4. Investigación y Desarrollo



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, puesto que su actividad de negocio, es poco susceptible a nuevos cambios en este aspecto.

5. Recursos Humanos

El equipo de Grupo, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo al cierre del ejercicio.

	Número de personas	
	2018	2017
Dirección y adjuntos a dirección	7,00	2,00
Responsable de departamento	6,00	2,00
Técnicos	13,00	4,00
Auxiliares	53,00	0,15
Total	79,00	8,15

La distribución de las categorías por sexos al cierre del ejercicio, es como se detalla a continuación:

	Número de personas					
	2018			2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	--	4	4	--	2	2
Responsable de departamento	1	1	2	1	1	2
Técnicos	6	7	13	2	2	4
Auxiliares	22	38	60	2	--	2
Total	29	50	79	5	5	10

La Sociedad no cuenta en su plantilla con personal con discapacidad superior al 33%.

6. Medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente, y no existen gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental registradas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Por esta razón, no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.



Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

7. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

La Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en las de sus Estados Financieros su periodo medio de pago a proveedores. Asimismo, la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

	EJERCICIO 2018 Días	EJERCICIO 2017 Días
Periodo medio de pago a proveedores	117	5
Ratio de operaciones pagadas	10	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	207	185

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	3.383.580,62	394.861,33
Total Pagos pendientes	2.888.876,44	--

(*) El primer ejercicio de aplicación de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales" es 2015, por lo que de acuerdo con la misma, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

8. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2018.

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión Consolidado de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. del ejercicio 2018, queda publicado en la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.nyesa.com).



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES **Formulación de Estados Financiero Consolidados**

El Consejo de Administración de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en fecha 28 de marzo de 2019, y en cumplimiento de normativa mercantil vigente, procede a formular los Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y sus Sociedades Dependientes, y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 103.

FIRMANTES:

D. Michel Lallement
Presidente

D. Liberto Campillo Molina
Consejero

D^a. María Jesús Ibáñez Fernández
Consejero

D. Andrés Fornovi Herrero
Consejero

D. Alexander Samodurov Aleschenko
Consejero

D. Gabriel J. López
Consejero

D. Ruslan Eldarov
Consejero