

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		94.994.303,07	68.761.818,48
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	Nota 6	2.394,65	4.768,18
Elementos para el proceso de información		2.394,65	4.768,18
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	834.000,07	832.000,07
Terrenos		8.057,18	8.057,18
Construcciones		825.942,89	823.942,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		94.109.013,04	67.892.645,72
Instrumentos de patrimonio	Nota 14	88.402.877,27	30.119.275,31
Créditos a empresas	Nota 10.2 y 22	5.706.135,77	37.773.370,41
Inversiones financieras a largo plazo		48.895,31	32.404,51
Otros activos financieros		48.895,31	32.404,51
ACTIVO CORRIENTE		5.135.370,23	5.351.641,25
Existencias	Nota 9	3.766.452,33	3.630.711,10
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		355.220,01	146.003,02
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 10.2	--	81.619,49
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2 y 22	9.075,00	20.491,00
Activos por impuesto corriente		145.886,67	17.308,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas		200.258,34	26.584,38
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 22	1.640,16	13.247,24
Créditos a empresas		1.640,16	13.247,24
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	1.714,58	1.714,58
Instrumentos de patrimonio		1.350,09	1.350,09
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10.1	1.010.343,15	1.559.965,31
Tesorería		1.010.343,15	1.559.965,31
TOTAL ACTIVO		100.129.673,30	74.113.459,73

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		30.516.780,06	5.914.533,48
Fondos propios	Nota 16	30.516.780,06	5.914.533,48
Capital	Nota 16.1	31.826.358,40	14.979.202,23
Capital escriturado		31.826.358,40	14.979.202,23
Prima de emisión	Nota 16.2	67.070.855,06	19.671.733,58
Reservas	Nota 16.3	(29.902.747,37)	(46.261.929,51)
Legal y estatutarias		-	-
Otras Reservas		(29.902.747,37)	(46.261.929,51)
Resultado del ejercicio	Nota 3	(38.477.686,03)	17.525.527,18
PASIVO NO CORRIENTE		34.366.935,95	35.542.959,46
Provisiones a largo plazo	Nota 19	9.159.895,88	9.629.221,42
Otras provisiones		9.159.895,88	9.629.221,42
Deudas a largo plazo		22.406.157,45	23.344.951,64
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	17.275.931,03	18.465.646,69
Administraciones publicas	Nota 17	946.824,63	1.008.603,47
Otros pasivos financieros	Nota 11.1	4.183.401,79	3.870.701,48
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 11.1 y 22	2.800.882,62	2.568.786,40
PASIVO CORRIENTE		35.245.957,29	32.655.966,79
Provisiones a corto plazo	Nota 19	11.178.505,20	10.205.891,19
Deudas a corto plazo	Nota 11.1	18.423.131,73	17.479.836,16
Deudas con entidades de crédito		18.146.680,26	15.575.734,01
Otros pasivos financieros		276.451,47	1.904.102,15
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Nota 11.1 y 22	5.793,42	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.638.526,94	4.970.239,44
Acreedores varios	Nota 11.1	1.703.569,22	319.639,82
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 11.1 y 22	210.000,00	302.760,40
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	3.724.957,72	4.347.839,22
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		100.129.673,30	74.113.459,73

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 y 2017
 (Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2018	2017
Aprovisionamientos		133.000,00	--
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		133.000,00	--
Otros ingresos de explotación		137.209,16	926.119,53
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		137.209,16	926.119,53
Gastos de personal		(947.349,20)	(773.878,90)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 22.5	(847.145,41)	(710.617,96)
Cargas sociales	Nota 18.a	(100.203,79)	(63.260,94)
Otros gastos de explotación		(768.703,10)	(1.899.462,31)
Servicios exteriores		(766.188,47)	(1.872.195,84)
Tributos		(1.098,63)	(27.266,47)
Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.416,00)	--
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(55.211,60)	(259,10)
Excesos de provisiones	Notas 18.b y 19	61.440,38	69.753,45
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	54.063,40	6.000,00
Deterioro y resultados por enajenaciones y otras		54.063,40	6.000,00
Otros resultados	Notas 18.b y 19	104.192,49	1.908.728,63
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.281.358,47)	237.001,30
Ingresos financieros	Nota 18.d	787.777,60	18.217.337,08
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		765.200,31	229.165,14
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		2.038,53	--
Derivados del convenio de acreedores		20.538,76	17.988.171,94
Gastos financieros	Nota 18.d	(2.638.665,81)	(2.598.564,71)
Por deudas con terceros		(164.210,24)	(315.103,43)
Derivados del convenio de acreedores		(2.474.455,57)	(2.283.461,28)
Diferencias de cambio		--	(16.988,29)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.c	(35.345.439,35)	1.693.582,92
Deterioros y pérdidas		(33.631.915,18)	1.694.802,01
Reversión de deterioros		(1.713.524,17)	(1.219,09)
RESULTADO FINANCIERO		(37.196.327,56)	17.295.367,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(38.477.686,03)	17.532.368,30
Impuestos sobre beneficios		--	(6.841,12)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(38.477.686,03)	17.525.527,18
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(38.477.686,03)	17.525.527,18

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017
(Expresados en euros)

	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(38.477.686,03)	17.525.527,18
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(38.477.686,03)	17.525.527,18

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	14.317.437,52	12.833.498,29	(64.628.125,38)	18.366.195,87	(19.110.993,70)
Total, ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	17.525.527,18	17.525.527,18
Operaciones con socios o propietarios	661.764,71	6.838.235,29	--	--	7.500.000,00
Aumentos de capital	661.764,71	6.838.235,29	--	--	7.500.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	18.366.195,87	(18.366.195,87)	--
Distribución de resultados del ejercicio anterior	--	--	18.366.195,87	(18.366.195,87)	--
Otros	--	--	--	--	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	14.979.202,23	19.671.733,58	(46.261.929,51)	17.525.527,18	5.914.533,48
Corrección de errores	--	--	(390.808,37)	--	(390.808,37)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	14.979.202,23	19.671.733,58	(46.652.737,88)	17.525.527,18	5.523.725,11
Total, ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(38.477.686,03)	(38.477.686,03)
Operaciones con socios o propietarios	16.847.156,17	47.399.121,48	(775.536,67)	--	63.470.740,98
Aumentos de capital	16.847.156,17	47.399.121,48	(775.536,67)	--	63.470.740,98
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	(17.525.527,18)	(17.525.527,18)	--
Distribución de resultados de los ejercicios anteriores	--	--	(17.525.527,18)	(17.525.527,18)	--
Otros	--	--	--	--	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	31.826.358,40	67.070.855,06	(29.902.747,37)	(38.477.686,03)	30.516.780,06

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017
 (Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(3.247.386,73)	1.536.362,94
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(38.477.686,03)	17.532.368,30
Ajustes al resultado		37.004.566,21	(18.228.993,30)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6, y 8	52.372,71	259,10
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10.2.b	35.232.408,85	-
Variación de provisiones	Nota 19.b	(41.591,42)	(69.753,45)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5, 6 y 8	-	(6.000,00)
Ingresos financieros	Nota 18.d	(787.777,60)	(18.217.337,28)
Gastos financieros	Nota 18.d	2.638.665,81	2.598.564,71
Diferencias de cambio		-	16.988,29
Otros ingresos y gastos	Nota 19.b	(89.512,14)	(2.551.714,67)
Cambios en el capital corriente		(1.219.248,30)	2.035.491,08
Existencias		(2.741,23)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(209.216,99)	(83.960,48)
Otros activos corrientes		11.607,08	(7.371,91)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(165.846,06)	180.958,66
Otros pasivos corrientes		(853.051,10)	1.382.162,95
Otros activos y pasivos no corrientes		-	563.701,86
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(555.018,61)	197.496,86
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(390.808,37)	-
Otros pagos (cobros)		(164.210,24)	197.496,86
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2.492.374,45)	27.070,27
Pagos por inversiones		(2.581.886,59)	(5.027,28)
Empresas del Grupo y Asociadas		(2.564.621,12)	-
Inmovilizado intangible y material		(774,67)	(5.027,28)
Otros activos financieros		(16.490,80)	-
Cobros por desinversiones		89.512,14	32.097,55
Empresas del grupo y asociadas		89.512,14	-
Otros activos financieros		-	32.097,55
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.190.139,02	(7.223,40)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		5.190.139,02	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión:		-	(7.223,40)
Deudas con entidades de crédito		-	(7.223,40)
b) Devolución y amortización de:		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(549.622,16)	1.556.209,81
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 10.1	1.559.965,31	3.755,50
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 10.1	1.010.343,15	1.559.965,31

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria adjunta que consta de 24 Notas.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2018

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Constitución, Actividad y Régimen Legal de la Sociedad

a) Constitución y Domicilio Social

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en adelante la “*Sociedad*” se constituyó 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. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, su domicilio social se encuentra en la calle Orense número 18, 3ªA de Madrid.

b) Actividad

La Sociedad tiene como objeto social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

- La adquisición y rehabilitación de toda clase de fincas para su enajenación o explotación en régimen de arrendamiento o cualquier otro que permita el Ordenamiento Jurídico.
- La compraventa de terrenos, derechos de edificación y unidades de aprovechamiento urbanístico, así como su ordenación, transformación, urbanización, parcelación, reparcelación y compensación.
- La administración, la conservación, el mantenimiento y, en general, todo lo relacionado con las instalaciones y los servicios de fincas urbanas, así como los terrenos, infraestructuras, obras, instalaciones de urbanización que correspondan a éstos en virtud del planeamiento urbanístico, ya sea por cuenta propia o ajena, y la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y urbanismo relacionados con dichas fincas urbanas, o con su propiedad.
- La gestión y administración de espacios comerciales, de residencias y centros de tercera edad, de hoteles, residencias turísticas y de estudiantes y de aparcamientos de vehículos.
- La contratación y gestión de toda clase de obras y construcciones en su más amplio sentido, tanto pública como privadas, como carreteras, obras hidráulicas, ferrocarriles, obras marítimas, edificación, obras del medio ambiente, y en general todas las relacionadas con el ramo de la construcción.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- La adquisición, disfrute, administración, gestión, promoción, gravamen, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, compra y venta de toda clase de inmuebles y valores inmobiliarios por cuenta propia o en favor de terceros, directamente o por contrata, así como el asesoramiento respecto a las operaciones anteriores, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión colectiva.
- La dirección, supervisión y el asesoramiento en la ejecución de todo tipo de obras y construcciones.
- La realización de toda clase de estudios y proyectos para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consulta inmobiliaria y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y en el asesoramiento y gestión de las mismas, manteniendo saldos y transacciones significativas con las mismas (Nota 21).

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se indicará para simplificar "ejercicio 2018".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 14, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes Cuentas Anuales corresponden exclusivamente a las individuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, que se formulan y presentan en documento aparte, corresponden a las de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad dominante.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera de la Sociedad del ejercicio 2018 presentan un volumen total de activos de 90.397.928,38 euros (78.230.153,63 euros en 2017) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de 1.251.826,67 euros (13.986.031,86 euros negativos en 2017). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y el resultado atribuido a la Sociedad Dominante ascienden respectivamente a 22.183.002,64 euros (676.523,24 euros en 2017) y 52.449.434,42 euros de pérdida (16.938.281,43 euros de beneficio en 2017).



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, entendiéndose que serán aprobadas sin cambios significativos para su posterior depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

d) Acciones Cotizadas

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. No obstante, tras la comunicación por parte del Consejo de Administración de acogimiento al artículo 5.3 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, el 29 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil. 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.

e) Régimen Legal

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

Las principales causas que motivaron la solicitud de la declaración del concurso de acreedores fueron las siguientes:

- una profundización de la crisis económica, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero.
- el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos del Grupo.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.
- 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

- 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 firmeza 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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y las del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

b) Principios Contables aplicados

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

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

c) Moneda de presentación

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales 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.

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.

El Patrimonio Neto de la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales es positivo y superior a la mitad de su capital social, por lo que no está incurso en ninguno de los supuestos reseñados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Consecuentemente, las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera

- Las pérdidas del ejercicio 2018 han ascendido a 38.477.686,03 euros, en su mayoría por resultados de operaciones no recurrentes, siendo estos en su mayoría deterioros y pérdidas de instrumentos financieros.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- A fecha de formulación la sociedad mantiene deudas vencidas e impagadas por importe de 19.044 miles de euros.
- Flujos de efectivo de explotación negativos.
- Fondo de maniobra negativo por importe de 30.110 miles de euros.
- La ejecución de los proyectos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades filiales y, por tanto, los valores y periodos de maduración y realización de los correspondientes epígrafes de existencias e inversiones en empresas del grupo, 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 (notas 9 y 14).

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 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, 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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.
- b. El desarrollo de las operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- i. Como consecuencia de las expectativas de mercado, los resultados de los últimos años acumulados 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, 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.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2018 las correspondientes al ejercicio anterior de cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del Estado de Flujos de Efectivo y Memoria.

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables respecto al ejercicio precedente.

i) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyen errores por importe de 391 miles de euros. Dado que el importe no es significativo no se ha reexpresado la columna 2017.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

j) Estimaciones realizadas

Las presentes Cuentas Anuales han sido elaboradas partiendo de los registros de contabilidad de la Sociedad. En las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, ratificadas posteriormente por el 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 4.d)
2. La vida útil de los activos intangibles, los activos materiales para uso propio y las inversiones inmobiliarias. (Nota 4.a, 4.b y 4.c)
3. La estimación de deterioro de los activos mobiliarios registrados como inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 4.b y 4.c).
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
5. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros. (nota 4.f)
6. La determinación de las provisiones (Véase Notas 4.j) y 19).
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 19 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 prevén 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. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento, conforme a lo indicado en la Nota 2.d.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas, cuando no se dispone de informe de experto independiente, están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones, que se realizan en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, son revisadas de forma continuada y, en su caso, los efectos de las revisiones son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan solo a ese periodo de la revisión, y futuros, si la revisión les afecta.

Si bien con carácter general, siempre es posible que determinados acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que lleva a reconocer los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, interesa destacar que dado el proceso concursal en el que se encuentra la Sociedad y su Grupo resulta previsible, aunque a la fecha no determinable, que sea necesaria la modificación de las mencionadas estimaciones.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del ejercicio 2017 aprobada por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2018	2017
Base de reparto:		
Ganancia generada en el ejercicio	(38.477.686,03)	17.525.527,18
	(38.477.686,03)	17.525.527,18
Aplicación a:		
Otras reservas	(38.477.686,03)	17.525.527,18
	(38.477.686,03)	17.525.527,18

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra las reservas negativas procedentes de la combinación de negocios y no dotando el correspondiente mínimo exigido del 10% del Resultado a Reserva Legal, debido a que la Sociedad presenta reservas netas negativas.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

El importe amortizable de un activo intangible con vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconoce en el resultado del ejercicio.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición o coste de construcción incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil
Construcciones	2%	50
Instalaciones técnicas	10%	10
Maquinaria	10%	10
Otras instalaciones	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos informáticos	25%	4
Elementos de transporte	16%	6
Otro inmovilizado material	10%	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

En este epígrafe se han incluido el valor contable de los inmuebles (suelo y vuelo) que no son empleados para uso propio, sino que se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

Las pruebas de deterioro para las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han realizado a 31 de diciembre del 2018 y 2017, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS-AGUIRRE NEWMAN, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC)

d) 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 traspa a “*Promociones en curso*” en el momento de comienzo de las obras.

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.

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 la Sociedad se han realizado a 31 de diciembre del 2018 y 2017, en base al informe de tasación y valoración emitido por SAVILLS-AGUIRRE NEWMAN con fecha 25 de marzo de 2019.

El método empleado para la valoración de las existencias de la Sociedad en su conjunto 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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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.

Para el caso en que haya habido durante ejercicio una transacción reciente sobre una parte de alguno de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, se ha considerado esta transacción como el valor razonable más apropiado para la valoración del resto del activo que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio.

e) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del ejercicio.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

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

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2018, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

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

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

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

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

Inicialmente se valoran por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

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

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión se ha deteriorado se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Dichas plusvalías, vienen determinadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades participadas, que se han considerado en base a estudios realizados por experto independientes, en los mismos términos que los incluidos en las notas 4.c y 4.d anterior.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Para el caso en que haya habido durante ejercicio una transacción reciente sobre una parte de alguno de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, se ha considerado esta transacción como el valor razonable más apropiado para la valoración del resto del activo que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Al cierre del ejercicio terminado 2018 y 2017, como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad mantiene deterioradas la totalidad de las participaciones en sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo deterioraron la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo en situación concursal.

Cabe recordar, en el ejercicio 2016 la Sociedad dio de baja la totalidad de las participaciones en Sociedades del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el importe recibido.

g) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad.
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

j) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

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 19). Especial relevancia en cuanto a su impacto tienen las cantidades afianzadas ante entidades financieras respecto de las partes vinculadas que pudieran tener que afrontarse en el futuro. El criterio seguido para su estimación y registro ante la incertidumbre de las posibles cantidades exigidas por tratarse en algunos casos de operaciones en las que también estaban involucrados algunos activos de las propias u otras sociedades excluidas (existencias, inmovilizado, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras), fue el siguiente:

- a) En caso de no haber involucrados activos de ninguna sociedad excluida del perímetro de consolidación, esto es, no habiendo garantías hipotecarias o prendarias junto a los afianzamientos personales, se procedía a 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 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.

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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

m) Gastos de personal

Los gastos de personal se presentan conforme al principio de devengo. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

n) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o 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 de carácter financiero.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Traspasos	Bajas	31/12/2018
Coste:					
Aplicaciones informáticas	70.791,01	--	--	--	70.791,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	--	(2.838,89)	--	(70.791,01)
Deterioros:					
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	--	2.838,89	--	--
Inmovilizado Intangible, Neto	--	--	--	--	--

	31/12/2016	Altas	Traspasos	Bajas	31/12/2017
Coste:					
Aplicaciones informáticas	70.791,01	--	--	--	70.791,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(67.952,12)	--	--	--	(67.952,12)
Deterioros:					
Aplicaciones informáticas	(2.838,89)	--	--	--	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	--	--	--	--	--

No se han producido movimientos durante el ejercicio.

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

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2018 y 2017 ascienden a 71 miles de euros.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2018 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Trasposos	31/12/2018
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	--	--	131.169,80
Equipos informáticos	55.961,54	774,67	--	56.736,21
Elementos de transporte	142.769,91	--	--	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	--	--	10.933,16
Anticipos de inmovilizado	--	--	--	--
	340.834,41	774,67	--	341.609,08
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(89.032,69)	--	(42.137,11)	(131.169,80)
Equipos informáticos	(51.193,36)	(3.148,20)	--	(54.341,56)
Elementos de transporte	(142.769,91)	--	--	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(3.845,76)	--	(7.087,40)	(10.933,16)
	(286.841,72)	(3.148,20)	(49.224,51)	(339.214,43)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(32.304,36)	--	32.304,36	--
Equipos informáticos	--	--	--	--
Elementos de transporte	--	--	--	--
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	--	16.920,15	--
Anticipos de inmovilizado	--	--	--	--
	(49.224,51)	--	49.224,51	--
Inmovilizado Material, Neto	4.768,18	(2.373,53)	--	2.394,65

Durante el ejercicio 2018 no hubo movimientos significativos. El valor de los activos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2018 asciende a 339 miles de euros (336 miles de euros en 2017).

A 31 de diciembre de 2018 no existen activos que se encontrasen con garantía hipotecaria, tras el traspaso registrado en 2017 al epígrafe de "Existencias" de un suelo terciario en la provincia de Barcelona, el cual encontraba gravado con una carga hipotecaria.

Las adiciones por dotación a la amortización al 31 de diciembre de 2018 fueron de 3 miles de euros (7 miles de euros en el ejercicio anterior).

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle y movimiento del inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2017 fue el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Trasposos	31/12/2017
Coste:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.169,80	--	--	131.169,80
Equipos informáticos	43.542,54	12.419,00	--	55.961,54
Elementos de transporte	142.769,91	--	--	142.769,91
Otro inmovilizado material	10.933,16	--	--	10.933,16
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	--	(4.200.422,87)	--
	4.528.838,28	12.419,00	(4.200.422,87)	340.834,41
Amortización Acumulada:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(89.032,69)	--	--	(89.032,69)
Equipos informáticos	(43.542,54)	(7.650,82)	--	(51.193,36)
Elementos de transporte	(142.769,91)	--	--	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(3.845,76)	--	--	(3.845,76)
	(279.190,90)	(7.650,82)	--	(286.841,72)
Deterioro:				
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(32.304)	--	--	(32.304)
Equipos informáticos	--	--	--	--
Elementos de transporte	--	--	--	--
Otro inmovilizado material	(16.920,15)	--	--	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(563.422,87)	--	563.422,87	--
	(612.647,38)	--	563.422,87	(49.224,51)
Inmovilizado Material, Neto	3.637.000,00	4.768,18	(3.637.000,00)	4.768,18

Los trasposos registrados en el ejercicio 2017 corresponden a la reclasificación a "Existencias" de un suelo terciario en la provincia de Barcelona el cual se encuentra destinado a la enajenación, el alta registrada corresponde con la integración de los equipos informáticos tras la extinción de Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L.U. (Ver Nota 9)



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2018 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Coste:				
Terrenos	8.057,18	-	-	8.057,18
Construcciones	1.067.481,17	-	-	1.067.481,17
	1.075.538,35	-	-	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(101.178,12)	-	2.000,00	(99.178,12)
	(101.178,12)	-	2.000,00	(99.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	832.000,07	-	2.000,00	834.000,07

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2017 fue el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste:				
Terrenos	8.057,18	-	-	8.057,18
Construcciones	1.067.481,17	-	-	1.067.481,17
	1.075.538,35	-	-	1.075.538,35
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
	(142.360,16)	-	-	(142.360,16)
Deterioro:				
Construcciones	(129.178,12)	-	28.000,00	(101.178,12)
	(129.178,12)	-	28.000,00	(101.178,12)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	804.000,07	-	28.000,00	832.000,07

Durante el 2018 se ha registrado un exceso en el deterioro del valor razonable de otros activos por importe de 2 miles de euros (28 miles de euros en 2017) en base a las tasaciones realizadas.

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Descripción:	2018	2017
Ingresos por alquileres	40.279,21	42.321,02
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(9.064,67)	(14.147,52)
Resultado neto	31.214,54	28.173,50

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

Los activos registrados sobre esta rúbrica del Estado de Situación Financiera están debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

Las tasaciones han sido realizadas por SAVILLS ESPAÑA, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados en 2017 por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). 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.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2018 y 2017:

	2018	2017
Menos de 1 año	33.396,52	31.779,12
Entre 2 y 5 años	33.397,53	31.200,00
Total	66.794,05	62.979,12



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El precio de alquiler se revisa anualmente según el índice de precios al consumo y las renovaciones se llevan a cabo de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos. No existen opciones de compra sobre los bienes arrendados.

8.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2018 y 2017:

	2018	2017
Menos de 1 año	40.279,21	42.914,22
Entre 2 y 5 años	161.116,84	62.122,80
Total	201.396,05	105.037,02

Los cobros corresponden a diversos alquileres de oficina, locales, trasteros y viviendas en la provincia de Barcelona.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2018 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Trasposos	bajas	31/12/2018
Coste:					
Terrenos y solares	4.200.422,87	--	--	--	4.200.422,87
Edificios construidos	5.223,33	--	--	--	5.223,33
Anticipos a proveedores	10.487,77	2.741,23	--	--	13.229,00
	4.216.133,97	2.741,23	--	--	4.218.875,20
Deterioros:					
Terrenos y solares	(585.422,87)	--	--	133.000,00	(452.422,87)
Edificios construidos	--	--	--	--	--
Anticipos a proveedores	--	--	--	--	--
	(585.422,87)	--	--	133.000,00	(452.422,87)
Existencias, Neto	3.630.711,10	2.741,23	--	133.000,00	3.766.452,33



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle y movimiento de las existencias a lo largo del ejercicio 2017 fue el siguiente:

	31/12/2016	Altas	Traspasos	31/12/2017
Coste:				
Terrenos y solares	--	--	4.200.422,87	4.200.422,87
Edificios construidos	5.223,33	--	--	5.223,33
Anticipos a proveedores	9.432,00	1.055,77	--	10.487,77
	14.655,33	1.055,77	4.200.422,87	4.216.133,97
Deterioros:				
Terrenos y solares	--	(22.000,00)	(563.422,87)	(585.422,87)
Edificios construidos	--	--	--	--
Anticipos a proveedores	--	--	--	--
	-	(22.000,00)	(563.422,87)	(585.422,87)
Existencias, Neto	14.655,33	(20.944,23)	3.637.000,00	3.630.711,10

Los traspasos registrados en el ejercicio 2017 corresponden 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 11.1

La Sociedad ha estimado el posible deterioro de las existencias en base a los mismos criterios establecidos en la nota 7 anterior.

NOTA 10. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo para los ejercicios 2018 y 2017, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, son los siguientes:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	5.755.031,08	37.805.774,92	5.755.031,08	37.805.774,92
Total	5.755.031,08	37.805.774,92	5.755.031,08	37.805.774,92



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

El detalle de activos financieros a corto plazo para los ejercicios 2018 y 2017, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 14, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 10.1)	1.010.343,15	1.559.956,31	1.010.343,15	1.559.956,
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10.2)	25.658,74	127.559,98	25.658,74	127.559,98
Total	1.036.001,89	1.727.516,29	1.036.001,89	1.727.516,

El movimiento de los activos financieros tanto a largo como a corto plazo durante el ejercicio 2018, a excepción del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2017	Contratación o generación	Cancelación	Traspasos	Saldo a 31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar largo plazo (Nota 10.2)	37.805.774,42	(32.050.743,34)	--	--	5.755.031,08
Préstamos con empresas del grupo, asociadas	37.805.774,42	3.316.994,71	--	--	41.122.769,13
Deterioro préstamos con empresas del grupo y asociadas	--	(35.367.738,05)	--	--	(35.367.738,05)
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo (Nota 10.2)	127.559,98	--	(101.901,24)	--	25.658,74
Préstamos y partidas a cobrar corto plazo	127.559,98	--	(101.901,24)	--	25.658,74
Total	37.933.334,4	(32.050.743,34)	(101.901,24)	--	5.780.689,82

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 la sociedad ha registrado un deterioro sobre los créditos concedidos a diferentes sociedades del grupo para financiar proyectos inmobiliarios en Costa Rica por la cantidad de 35.368 miles de euros (0 miles de euros en 2017).

Dicho deterioro viene determinado como consecuencia de la venta de parte del activo inmobiliario propiedad de la sociedad dependiente durante el ejercicio 2018, y la valoración de la parte del activo no vendido que se ha quedado en propiedad de la Sociedad a partir del precio de la transacción.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

10.1) Efectivo y otros activos líquidos

El detalle de dichos activos, que están compuestos por “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes”, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
Cuentas corrientes	1.010.343,15	1.559.956,31
Total	1.010.343,15	1.559.956,31

10.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Cientes empresas del grupo (Nota 22)	--	9.075,00	--	20.491,00
Cientes terceros	--	--	--	81.619,49
Anticipos a proveedores	--	13.229,00	--	10.487,77
Total, créditos por operaciones comerciales	--	22.304,00	--	112.598,26
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 22)	5.706.135,77	1.640,16	37.773.370,41	13.247,24
Instrumentos de patrimonio	--	1.350,09	--	1.350,00
A terceros	--	--	--	--
Fianzas y depósitos	48.895,31	364,49	32.404,51	364,49
Total, créditos por operaciones no comerciales	5.755.031,08	3.354,74	37.805.774,92	14.961,73
Total	5.755.031,08	25.658,74	37.805.774,92	127.559,98

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 10.3.a) se indica que todos los créditos con empresas del Grupo que se encuentran en situación concursal fueron deteriorados en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo pendiente de cobro corresponde prácticamente en su totalidad a créditos pendientes de cobro de sociedades del grupo en proceso de liquidación.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

10.3) Otra información relativa a activos financieros

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

Los créditos se dan definitivamente de baja cuando tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

Durante el ejercicio 2018 los movimientos más significativos se muestran en la siguiente tabla:

Deterioro de valor	31/12/2017	Deterioro	Reversión	Aplicación	Cancelación	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	--	--	--	--	20.000,00
Terceros	20.000,00	--	--	--	--	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	35.416.633,36	--	--	--	35.514.832,89
Terceros	98.199,53	--	--	--	--	98.199,53
Empresas, grupo y asociadas	--	35.416.633,36	--	--	--	35.416.633,36
De créditos por operaciones comerciales	566.903,36	--	--	(253.747,03)	--	313.156,33
Empresas, grupo y asociadas	537.778,13	--	--	(224.621,80)	--	313.156,33
Terceros	29.125,23	--	--	(29.125,23)	--	-
De créditos a corto plazo	3.174.165,33	7.023.842,86	--	--	--	10.198.008,19
A empresas del grupo y vinculadas	946.123,62	7.023.842,86	--	--	--	7.969.966,48
Terceros	2.228.041,71	-	--	--	--	2.228.041,71
Total	3.859.268,22	42.440.476,22	-	(253.747,03)	-	46.045.997,41

Los movimientos de deterioro más relevantes del ejercicio 2017 se muestran la siguiente tabla:

Deterioro de valor	31/12/2016	Deterioro	Reversión	Aplicación	Cancelación	31/12/2017
Instrumentos de patrimonio	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
Terceros	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00
De créditos a largo plazo	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
A empresas del grupo	-	-	-	-	-	-
A empresas asociadas	-	-	-	-	-	-
Terceros	98.199,53	-	-	-	-	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	551.470,56	15.432,80	-	-	-	566.903,36
Empresas, grupo y asociadas	537.778,13	-	-	-	-	537.778,13
Terceros	13.692,43	15.432,80	-	-	-	29.125,23
De créditos a corto plazo	3.125.073,24	49.092,09	-	-	-	3.174.165,33
A empresas del grupo	897.031,53	49.092,09	-	-	-	946.123,62
A empresas asociadas	-	-	-	-	-	-
Terceros	2.228.041,71	-	-	-	-	2.228.041,71
Total	3.794.743,33	64.524,89	--	--	--	3.859.268,22



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2018, no se han producido reclasificaciones de saldos.

c) Clasificación por vencimientos

Los créditos pendientes de cobro y sin deterioro a 31 de diciembre de 2018, con las sociedades Nyesa Genérica S.L.U. y Nyesa Costa Rica, S.A. están clasificados al largo plazo por no esperarse el cobro en el corto plazo hasta que no se desarrollen las promociones inmobiliarias.

Por último, los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, en el ejercicio 2016 se dieron de baja dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

El resto de activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas a largo plazo sin vencimiento definido.

d) Activos en garantía

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.

e) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2018 es la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	785.739,07
Deterioro de créditos	(568.548,50)
Total	217.190,57

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2017 fue la siguiente:

(Pérdidas) o ganancias netas	
Créditos con empresas de grupo	229.165,14
Intereses devengados de créditos (Nota 22.3 y 18.d)	229.165,14
Total	229.165,14



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 11. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	17.275.931,03	18.465.646,69	6.984.284,41	6.439.487,88	24.260.215,44	24.905.134,57
Total	17.275.931,03	18.465.646,69	6.984.284,41	6.439.487,88	24.260.215,44	24.905.134,57

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	18.146.680,26	15.575.734,01	2.195.814,11	2.526.502,37	20.342.494,37	18.102.236,38
Total	18.146.680,26	15.575.734,01	2.195.814,11	2.526.502,37	20.342.494,37	18.102.236,38

11.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores	-	246.554,16	-	319.639,82
Total saldos por operaciones comerciales	--	246.554,16	--	319.639,82
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	17.275.931,03	18.146.680,26	18.465.646,69	15.575.734,01
Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa	4.174.687,51	276.451,47	3.855.237,20	447.087,09
Deuda financiera con partes vinculadas convenio de acreedores (Nota 22)	2.800.882,62	5.793,42	2.568.786,40	-
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	-	1.457.015,06	-	1.457.015,06
Préstamos y otras deudas	24.251.501,16	19.885.940,21	24.889.670,29	17.479.836,16
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	210.000,00	-	302.760,40
Fianzas recibidas	8.714,28	-	15.464,28	-
Otros saldos	8.714,28	210.000,00	15.464,28	302.760,40
Total saldos por operaciones no comerciales	24.260.215,44	20.095.940,21	24.905.134,57	17.782.596,56
Total Débitos y partidas a pagar	24.260.215,44	20.342.494,37	24.905.134,57	18.102.236,38



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Los saldos registrados sobre el epígrafe “*Deudas con entidades de crédito*” a corto plazo por importe de 18.147 miles de euros se compone de 15.576 miles de euros de deudas calificadas en el concurso acreedores como créditos con privilegio especial y 2.571 miles de euros de deuda ordinaria con vencimiento septiembre de 2019, coincidente con el primer pago del calendario del Convenio de Acreedores de la Sociedad, en consecuencia, sobre la deuda calificada con privilegio especial, una vez desaparezca la garantía (por venta o ejecución) sobre el crédito que, en su caso, quede se aplicarán los efectos del Convenio de Acreedores (véase nota Nota 13).

Por otro lado, en el epígrafe “*Otros Pasivos Financieros*” a corto plazo se incluye “*Deudas por situaciones especiales: ampliación de capital pendiente de formalización*” que, por importe de 1.457 miles de euros al cierre del ejercicio 2018 y 2017, surge del contrato de intermediación al Contrato de Inversión (operación Marma), por el que se reconoce una comisión a percibir sobre el Aumento de Capital suscrito y desembolsado en fecha 16 de enero de 2018 (Ver nota 16).

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.

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.575.734,01	-	15.575.734,01
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	2.570.946,25	17.275.931,03	19.846.877,28
	18.146.680,26	17.275.931,03	35.422.611,29

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos (*)	15.575.734,01	-	15.575.734,01
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	-	18.465.646,69	18.465.646,69
	15.575.734,01	18.465.646,69	34.041.380,70

(*) Deuda calificada en el concurso como privilegio especial



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Garantía	2018 Importe pendiente	2017 Importe pendiente
Préstamo Hipotecario (i)	4.144.618,74	4.144.618,74
Préstamo Hipotecario (i)	6.842.420,85	6.842.420,85
Subtotal Sindicado	10.987.039,59	10.987.039,59
Préstamo Hipotecario (ii)	4.588.694,42	4.588.694,42
Deuda con entidades de crédito	2.570.946,25	-
Subtotal Otros Préstamos	7.159.640,67	4.588.694,42
Total	18.146.680,26	15.575.734,01

(i) Préstamos que formaban parte del Préstamo sindicado.

(ii) Préstamo que tiene garantía de un terreno en Barcelona

(i) Préstamo Sindicado

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. formalizó en 2006 un préstamo sindicado, constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) para la compra de terrenos. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la Sociedad posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. (sociedad ya extinguida registralmente), así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y un edificio de oficinas sito en la calle Consejo de Ciento 333 registrado 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 mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Rafael de Córdoba Benedicto, con el número 1849 de su protocolo la venta a un tercero del mencionado inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona ("Inversiones Inmobiliarias") por un precio de 1.300 miles de euros más sus impuestos correspondientes.

De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez ejecutadas las garantías del préstamo sindicado, sobre la deuda restante resultan de aplicación los efectos previstos en el Convenio de Acreedores. A este respecto, tras la descrita enajenación 21 de julio de 2016 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 han renunciado a esa garantía y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, sobre la deuda restante, se han aplicado los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les corresponde por la calificación de su crédito, lo que supuso un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 19,4 millones de euros en el ejercicio 2016.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Sobre la deuda restante correspondiente al resto de acreedores se aplicarán los efectos del Convenio cuando se liquiden definitivamente las sociedades cuyas participaciones forman parte de la garantía o cuando comuniquen a la Sociedad la renuncia a la citada garantía, lo que supondría a la fecha un impacto positivo sobre el patrimonio neto de la Sociedad de 7,7 millones de euros.

No existen activos propiedad de Nyesa Valores Corporación, S.A. pignorados o hipotecados como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, con la salvedad de las acciones y participaciones sociales de sociedades en liquidación citadas anteriormente

Activo hipotecado	Valor Neto Contable 2018	Valor Neto Contable 2017
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	6.125.000,00	6.125.000,00
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.293.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	832.000,00	832.000,00

(ii) Préstamo hipotecario

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:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2018	VNC 2017
Entidad 3	4.300.000,00	Solar en Barcelona	3.748.000,00	3.615.000,00
	4.300.000,00		3.748.000,00	3.615.000,00

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no dispone de pólizas de crédito, dado que la deuda por las mismas se encuentra, en su caso, en la deuda con entidades de crédito sujeta a las condiciones del Convenio de Acreedores (quita y espera).

Deuda Convenio de Acreedores

Se trata de los importes afectos por la eficacia del convenio y pagaderos, en función de su clasificación en las masas concursales, siempre a partir de finales del ejercicio 2019 y coincidente con el calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la sociedad.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

11.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo a cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas financieras	18.423.131,73	5.478.055,72	4.069.180,23	4.069.180,23	6.781.967,05	1.060.949,59	39.882.464,55
Con entidades de crédito	18.146.680,26	2.570.946,25	3.856.419,38	3.856.419,38	6.427.365,63	564.780,39	35.422.611,29
Otros pasivos financieros	276.451,47	2.907.109,47	212.760,85	212.760,85	354.601,42	496.169,20	4.459.853,26
Con empresas del grupo y asociadas	5.793,42	5.793,42	6.633,22	6.633,22	11.055,37	2.770.767,39	2.806.676,04
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	1.457.015,06	-	-	-	-	-	1.457.015,06
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	456.554,16	-	-	-	-	-	456.554,16
Empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores varios	246.554,16	-	-	-	-	-	246.554,16
Otros	210.000,00	-	-	-	-	-	210.000,00
Total	20.342.494,37	5.483.849,14	4.075.813,45	4.075.813,45	6.793.022,42	3.831.716,98	43.968.859,46

Se incluyen en el cuadro anterior como deudas vencidas a cierre del ejercicio “*Deudas financieras con entidades de crédito*” por importe de 18.147 miles de euros, si bien, como ha sido expuesto, en aplicación de lo previsto en el Convenio de Acreeedores, únicamente de esos pasivos generarán salida de flujos de efectivos en la cantidad de 2.571 miles de euros con el inicio del pago de los créditos concursales ordinarios en septiembre del año 2019.

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros a cierre del ejercicio 2017 fue la siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Resto	
Deudas financieras	16.022.821,10	1.999.186,07	4.717.072,10	2.998.779,10	2.998.779,10	12.191.318,20	40.927.955,67
Con entidades de crédito	15.575.734,01	1.846.564,67	1.846.564,67	2.769.847,01	2.769.847,01	9.232.823,33	34.041.380,70
Otros pasivos financieros	447.087,09	146.681,80	2.864.567,83	220.022,69	220.022,69	419.406,47	4.317.788,57
Con empresas del grupo y asociadas	--	5.939,60	5.939,60	8.909,40	8.909,40	2.539.088,40	2.568.786,40
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	1.457.015,06	--	--	--	--	--	1.457.015,06
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	622.400,22	--	--	--	--	--	622.400,22
Empresas del grupo y asociadas	--	--	--	--	--	--	--
Acreeedores varios	319.639,82	--	--	--	--	--	319.639,82
Otros	302.760,40	--	--	--	--	--	302.760,40
Total	18.102.236,38	1.999.186,07	4.717.072,10	2.998.779,10	2.998.779,10	12.191.318,20	43.007.370,95



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

b) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Su detalle en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Pérdidas o ganancias netas	
	2018	2017
Deudas con entidades financieras	(94.076,16)	(304.403,18)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(2.474.455,57)	(2.283.461,28)
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	--	14.260.093,59
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	20.538,76	3.718.092,31
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19	--	--
Total	(2.547.992,97)	15.390.321,44

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

No existen deudas con entidades financieras impagadas ni a la fecha de cierre del ejercicio ni tampoco a la fecha de presentación de los presentes Cuentas Anuales, salvo las deudas con entidades financieras que gozan de garantía especial (créditos con privilegio especial), por importe de 15.576 miles de euros. Cuando finalice la ejecución o venta de sus garantías, actualmente en curso, y de acuerdo a lo previsto en el convenio de acreedores, la parte de su crédito no cubierto por las mismas, pasará a considerarse crédito ordinario o subordinado, según corresponda, estando, por tanto, afecto a las mismas condiciones que el resto de los créditos que se encuentren dentro de estas categorías (quita y espera o capitalización).

11.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2018 y 2017, no existen derivados contratados por la Sociedad.

A fecha de 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen saldos por descubiertos de cuentas corrientes bancarias.

NOTA 12. 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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	114,09	5,38
Ratio de operaciones pagadas	7,16	5,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	207,44	184,95

	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total, Pagos realizados	1.358.850,54	394.861,33
Total, Pagos pendientes	1.556.376,44	-

NOTA 13. MAGNITUDES CONCURSALES

La deuda concursal de Nyesa Valores Corporación, S.A., que incorpora la de las sociedades fusionadas en 2014, 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:

NOTA 14. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2018 y 2017 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Participaciones en empresas del grupo	30.729.713,85	58.282.589,51	--	89.012.303,36
Deterioro	(610.438,54)	--	1.012,45	(609.426,09)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	--	(1.803.036,31)	--
Deterioro	(1.803.036,31)	--	1.803.036,31	--
	30.119.275,31	58.282.589,51	1.012,45	88.402.877,27

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Participaciones en empresas del grupo	44.774.203,40	-	(14.044.489,55)	30.729.713,85
Deterioro	(14.622.830,54)	-	14.012.392,00	(610.438,54)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	-	-	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	-	-	(1.803.036,31)
	30.151.372,86	--	(32.097,55)	30.119.275,31



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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

Durante el ejercicio 2018 cabe destacar la incorporación del 98,12% de las participaciones de la sociedad Marma, S.A., mercantil de nacionalidad rusa, que tras ampliación de capital mediante aportación no dineraria inscrita en el Registro Mercantil en fecha 16 enero de 2018 (ver nota 16) así como la constitución en fecha 19 de junio de 2018 de la sociedad Nyesa Real Estate, S.L.. Adicionalmente se dio de baja el coste de la inversión y su deterioro asociado, a las participaciones de la sociedad Astra, S.A. tras su extinción y reparto del haber social. El efecto de esta liquidación ha supuesto un importe de 89 miles de euros de beneficio en los resultados de la compañía.

Durante el ejercicio 2017 se registraron contablemente la baja de ciertas participaciones en empresas del Grupo. (Ver anexos I y II)

El detalle de las participaciones, sin considerar aquellas en las que únicamente hay participaciones indirectas e incluidas en los Anexos I y II, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2018	% Part.	% Part.			Valor Neto a
Sociedad	Directa	Indirecta	Coste	Deterioros	31/12/2018
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	--
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	--
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	--
Nyesa Global, S.A.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	--
Grupo Niesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	--
Villarías Golf S.L.U.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	--
Nyesa Golf S.L.U.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	--
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	--
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	--	30.119.275,31
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	--
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	75	-	218.740,00	(218.740,00)	--
Marma, S.A.	98	-	58.280.601,96	--	58.280.601,96
Nyesa Real Estate, S.L.U.	100	-	3.000,00	--	3.000,00
			89.010.497,39	(607.620,12)	88.402.877,27



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

A 31 de diciembre de 2017					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2017
Empresas del Grupo:					
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.U.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	--
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	--
Geona Plus, S.L.U.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	--
Nyesa Global, S.A.U.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	--
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	--
Villarías Golf S.L.U.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	--
Nyesa Golf S.L.U.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	--
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	--
Nyesa Genérica S.L.U.	100	-	30.119.275,31	--	30.119.275,31
Nyesa Expansión S.L.U.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	--
Multisado Construções e Urbanizações S.A.	75	-	218.740,00	(218.740,00)	--
			30.726.895,43	(607.620,12)	30.119.275,31

A 31 de diciembre de 2018					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2018
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			1.806,00	(1.806,00)	--

A 31 de diciembre de 2017					
Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2017
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	-
			1.806,00	(1.806,00)	--
Empresas Multigrupo:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
			1.803.036,3	(1.803.036,31)	--

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa

Ninguna de las Sociedades participadas es auditada, a excepción de la Sociedad Marma, S.A.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el que se muestra en los Anexos I y II, respectivamente, en los que se han incluido las sociedades que forman parte del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN, independientemente de que se detente o no participación directa. En relación con estos Anexos hay que considerar se muestran sociedades con patrimonio negativo, por lo que la Dirección de la Sociedad está trabajando en las diferentes operaciones para restituir su situación patrimonial o, en caso contrario, se solicitará su liquidación.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

En las sociedades participadas que se encuentran en liquidación, a pesar de ostentar un porcentaje significativo, la Sociedad no puede ejercer el control ni directa ni indirectamente dado que la administración de dichas sociedades recae en terceras personas (administradores concursales/liquidadores).

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

15.1) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. La Sociedad ha dado de baja la totalidad de los créditos con empresas del Grupo que se encuentran extinguidas, liquidadas o en proceso de liquidación dado que, tras el análisis individualizado de sus activos y pasivos informado al Juzgado, no existe duda alguna de que el deterioro es irreversible y definitivo.

15.2) Riesgo de liquidez

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores, la Sociedad suscribió acuerdos de aplazamiento de pago y de capitalización de créditos con acreedores que suponían el 90 por 100 del total de los créditos contra la masa. De esta manera, se minimizaron los pagos iniciales durante los primeros años tras la superación del proceso concursal, y por tanto se han evitado tensiones de liquidez.

Por otro lado, se mantienen negociaciones con los acreedores con créditos con privilegio general, que no se adhirieron al calendario de pago propuesto en el Convenio de Acreedores para negociar pagos parciales o aplazamientos del pago tras el levantamiento de la suspensión de la cotización, con el objeto de aliviar las salidas de flujos.

15.3) Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario sufrió un significativo desplome en el ejercicio 2008. Este hecho ha supuesto que las sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad hayan presentado una evolución negativa en sus resultados y posiciones financieras, que ha incidido directamente en la Sociedad, y que culminó en la presentación del concurso voluntario de acreedores.

La Dirección de la Sociedad y su Órgano de Administración han tenido en cuenta en el plan de viabilidad del Grupo al que la Sociedad pertenece la evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario por lo que confían que podrán continuar con su actividad empresarial.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

15.4) 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 al Grupo 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 prácticamente la totalidad del pasivo de la Sociedad, no está sujeta al pago de intereses y, por tanto, no está expuesta a este riesgo.

NOTA 16. FONDOS PROPIOS

16.1) 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.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 pasado 27 de marzo, 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, 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 5,01 % del capital social, perteneciente a 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. La citada Opa traía causa en la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 que acordó la ampliación de capital de Inbesòs, S.A. (desde 2009 Nyesa Valores Corporación, S.A.) mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y que fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades (Grupo Familiar Bartibás). Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibás adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de Nyesa Valores Corporación, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una Opa sobre la totalidad del capital. La mencionada Opa fue inadmitida a trámite, en fecha 17 de octubre de 2008, por no aportarse la documentación acreditativa de la constitución de garantías y, en consecuencia, se suspendieron los derechos políticos de las acciones de Grupo Familiar Bartibás, así como la suspensión en sus cargos en los órganos de administración, hasta la formulación por los referidos accionistas de una OPA sobre la totalidad de las acciones o hasta la obtención del consentimiento unánime del resto de los accionistas. En la actualidad, sigue pendiente de formulación la mencionada Opa y, por tanto, la suspensión derivada de su inadmisión.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

16.2) 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.

16.3) Reservas

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2018 no estaba dotada en su totalidad dado la existencia de reservas netas negativas.

b) Otras Reservas

En el ejercicio 2014 se llevó a cabo una compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con cargo a los distintos tipos de reservas con los que contaba la Sociedad, dejando éstas a cero a fecha de cierre de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, salvo la reserva de fusión y la reserva a valor razonable por adquisición inversa, explicadas a continuación.

16.4) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es negativo, o a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

A cierre del ejercicio 2018, el patrimonio de 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 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad no se encuentra en causa de disolución.

Consecuentemente, las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento que la Sociedad está fuera de la situación concursal en la que se encontraba.

Cabe mencionar, como se informa en la Nota 16.1 que la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sesión celebrada el pasado 27 de marzo, acordó aprobar un aumento del capital social por un



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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. Si bien, la fecha de formulación no está inscrita en el Registro Mercantil.

NOTA 17. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	31/12/2018		31/12/2017	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Hacienda Pública Otros	--	57.640,14	--	76.853,52
H.P. Convenio Ordinario	--	719.846,90	--	770.853,33
H.P. Convenio Subordinado	--	153.964,17	--	146.117,75
Organismos SS Convenio Ordinario	--	2.405,71	--	2.575,73
Organismos SS Convenio Subordinado	--	801,80	--	733,45
Fogasa Convenio Ordinario	--	1.072,66	--	1.148,47
Fogasa Convenio Subordinado	--	11.093,25	--	10.321,22
Fogasa Convenio Privilegio	--	--	--	--
	--	946.824,63	--	1.008.603,47
Corriente:				
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	200.258,34	--	26.584,38	121.819,93
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	--	56.304,80	--	47.573,93
Hacienda Pública Otros	--	57.025,02	--	512.651,22
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	130.824,89	--	125.909,16
Organismos SS acreedores	--	10.464,30	--	9.406,26
Impuesto sobre Sociedades	145.886,67	--	17.308,15	--
Hacienda Pública Otros	--	--	--	--
Otras Administraciones Públicas acreedoras	--	--	--	--
Organismos SS Ordinario	--	362,69	--	--
H.P. Convenio privilegio	--	3.360.451,97	--	3.472.955,88
H.P. Convenio Ordinario	--	108.524,09	--	--
D.F.B. Convenio Privilegiado	--	--	--	48.213,37
Organismos SS Convenio Privilegiado	--	--	--	--
Fogasa Convenio Ordinario	--	161,72	--	8.471,22
Fogasa Otros	--	838,24	--	838,24
	346.145,01	3.724.957,72	43.892,53	4.347.839,21

Como ha sido expuesto, 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. A este respecto, cabe destacar que a lo largo del ejercicio 2018 se realizó pagos por importe 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, permita



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

acompañar el pago de esta deuda y 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.

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma no prevén que dichos pasivos, en caso de producirse, pudieran ser significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

EJERCICIO 2018	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	(38.477.686,03)	--	(38.477.686,03)
Diferencias permanentes	35.387.099,05	--	35.387.099,05
Diferencias temporales	1.688.122,40	--	1.688.122,40
Base Imponible Previa	(1.402.464,58)	-	(1.402.464,58)
Compensación BIN's y "quita"	--	--	--
Base Imponible			(1.402.464,58)

EJERCICIO 2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	17.525.527,18	-	17.525.527,18
Diferencias permanentes	104.976,00	-	104.976,00
Diferencias temporales	1.598.564,71	-	1.598.564,71
Base Imponible Previa	19.229.067,89	-	19.229.067,89
Compensación BIN's y "quita"			19.229.067,89
Base Imponible			-

(1) Las diferencias permanentes corresponden principalmente a los deterioros y reversiones de deterioros cartera, así como a las provisiones y excesos de provisiones para responsabilidades no deducibles fiscalmente conforme a legislación vigente.

(2) Las diferencias temporales corresponden a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

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 imponibles negativas sin límite temporal. Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. Dada la situación de la Sociedad y del sector, ésta ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que, a 31 de diciembre de 2018 asciende a 195.410 miles de euros (213.035 miles de euros en 2017) y el periodo de su generación, sería los siguientes:

Año de origen (Importes en miles de euros)	Bases imponibles pendientes de compensar
2011	174.482
2012	10.545
2013	10.383
Total	195.410

El derecho a comprobar estas bases negativas por la Administración prescribe a los 10 años.

Otra Información Fiscal

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. incorporó en su base imponible del ejercicio 2016 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 fecha 5 de julio de 2017 se dictó sentencia firme por el Juzgado de lo Penal N.º 2 de Zaragoza con fecha 5 de julio de 2017, 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 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene con la AEAT una deuda vencida y exigible por importe de 3.418 miles de euros, cantidad que engloba los créditos privilegiados y los créditos contra la masa.

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2018	2017
Suelos y Salarios	847.145,41	710.617,96
Seguridad Social a cargo de la empresa	99.409,08	62.865,74
Otros gastos sociales	794,71	395,20
Cargas sociales	947.349,20	773.878,90

b) Otros resultados

El desglose de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “*Otros resultados*” y “*Excesos de provisiones*”, es el siguiente:

	2018	2017
Ingresos:		
Regularización saldos	196.442,95	--
Exceso provisión contingencias	61.440,38	69.753,45
Otros	115.933,88	2.660.304,54
Total ingresos	373.817,21	2.730.057,99
Gastos:		
Sanciones varias	(6.690,75)	(111.603,42)
Otros	(201.493,59)	(639.972,49)
Total gastos	(208.184,34)	(751.575,91)
Resultados	165.632,87	1.978.482,08

Durante el ejercicio 2018 el saldo registrado por importe de 374 miles de euros principalmente se corresponde con regulaciones de saldos de masas concursales, Por otro lado, sobre la rúbrica “*Exceso de Provisión contingencias*” la Sociedad dio de baja provisiones por facturas pendientes de recibir en la cantidad de 61 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017 la partida más relevante es la de otros ingresos, ésta se corresponde con los 1.800 miles de euros de las arras penitenciales obtenidas por la renuncia del comprador de un terreno terciario situado en las inmediaciones de Barcelona propiedad de la sociedad y la anulación de provisiones por posibles sanciones con la hacienda pública de las que ya se ha recibido resolución definitiva.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2018	2017
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	(35.434.951,49)	(1.219,09)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 10)	--	14.012.392,00
Pérdidas procedentes de instrumento de patrimonio en empresas del grupo	--	--
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 10)	(1.713.524,17)	--
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 10)	--	--
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 10)	--	(12.317.589,99)
Beneficios de participaciones en empresas del grupo	1.803.036,31	--
Total	(35.345.439,35)	1.693.582,92

d) Ingresos y gastos financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2018	2017
Ingresos Financieros	787.777,60	18.217.337,08
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	--	14.260.093,59
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	20.538,76	3.728.078,35
Intereses empresas grupo	765.200,31	229.165,14
Otros ingresos financieros	2.038,53	-
Gastos Financieros	(2.638.665,81)	(2.598.564,71)
Intereses entidades financieras	(70.134,08)	(237.784,59)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(2.112.148,63)	(1.987.956,72)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(362.306,94)	(295.504,56)
Otros gastos financieros	(94.076,16)	(77.318,84)
Total	(1.850.888,21)	15.618.772,37

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 los “Ingresos Financieros” son pocos significativos, si bien cabe destacar, el devengo de intereses con empresas del grupo para financiar los proyectos que mantiene la sociedad en Costa Rica con sus filiales subsidiarias Nyesa Costa Rica, S.A. y Nyesa Genérica, S.L.U.

En lo que respecta a los “Ingresos Financieros” en el ejercicio 2017, cabe destacar que se registró “Quita” y “Espera” en el ejercicio 2017, sobre deuda que finalmente no optó por la capitalización de su crédito, esto es, 20.371 miles de euros, se aplicaron los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una “Quita” del 70% y la “Espera” que les corresponde por la calificación de su crédito, por valor de 17.609 miles de euros, aplicando la tasa de descuento del 7.48% ratificada por un experto externo.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NOTA 19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

19.1.) Provisiones

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

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2017	Dotaciones	Trasposos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2018
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	9.629.221,42	720.265,75	(1.189.591,29)	--	--	9.159.895,88
	9.629.221,42	720.265,75	(1.189.591,29)	--	--	9.159.895,88
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	10.205.891,19	--	1.189.591,29	(211.874,75)	(5.102,53)	11.178.505,20
	10.205.891,19	--	1.189.591,29	(211.874,75)	(5.102,53)	11.178.505,20
Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2017	Dotaciones	Trasposos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2017
Largo plazo:						
Otras responsabilidades	9.004.149,04	625.072,38	--	--	--	9.629.221,42
	9.004.149,04	625.072,38	--	--	--	9.629.221,42
Corto plazo:						
Otras responsabilidades	11.122.647,78	1.847,43	--	(918.604,02)	--	10.205.891,19
	11.122.647,78	1.847,43	--	(918.604,02)	--	10.205.891,19

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 fianzamientos a sociedades del grupo, fuera del perímetro de consolidación, por pasivos contratados con 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	-
Efeto financiero	(4.109.842,60)	-	(4.830.108,35)	-
Otras	67.011,68	-	67.011,68	-
Pasivos declarados de contingentes en el convenio	-	11.178.505,20	-	10.205.891,19
Saldo final	9.159.895,88	11.178.505,20	9.629.221,42	10.205.891,19

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 recoge el importe máximo (descontado su efecto financiero correspondiente) de los créditos concursales (ordinarios o subordinados) por fianzamientos a entidades del grupo ante entidades de crédito, así como también los impactos derivados de las responsabilidades dimanantes de las sentencias sobre la



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

calificación culpable de los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

El traspaso registrado sobre los epígrafes de *“Provisiones no corrientes”* y *“Provisiones corrientes”* durante el ejercicio 2018, trae causa del vencimiento de la Deuda Concursal Ordinaria con vencimientos inferior a doce meses, correspondiente con el calendario de pagos del Convenio de Acreedores de la Sociedad en septiembre de 2019.

Las dotaciones efectuadas en el ejercicio 2018 y 2017 se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas que ascienden a 720 miles de euros y 625 miles de euros respectivamente.

En lo que respecta al corto plazo, las reversiones registradas durante el ejercicio 2018 por importe de 212 miles de euros, corresponde con el reconocimiento de Deuda Concursal Ordinaria y Subordinada por valor de 165 y 10 miles de euros respectivamente, tras el levantamiento de la contingencia por la que fueron creada. En lo que respecta a 2017 el importe registrado por importe de 919 miles de euros, se correspondiente (i) 703 miles de euros por la regularización provisiones para posibles contingencias y (ii) el resto por la regularización de saldos procedentes de las masas concursales.

Por otro lado, en lo que respecta a la composición de las provisiones corrientes indicar que son, en su gran mayoría, consecuencia de créditos contingentes recogidos en los informes concursales. El saldo a 31 de diciembre de 2018 de este epígrafe está compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 5.193 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2017), (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2017), (iii) 3 miles de euros para posibles contingencias fiscales (8 miles de euros en el ejercicio 2017), (iv) 793 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores (1.005 miles de euros en el ejercicio 2017), y (v) las posibles contingencias derivadas el litigio con AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2017, ver apartado 19.2.1.). Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se ha clasificado como corrientes el importe máximo (descontado su efecto financiero correspondiente) de los créditos concursales (ordinarios o subordinados) por afianzamientos a entidades del grupo ante entidades de crédito por importe de 1.190 miles de euros, correspondiente al primer pago de deuda concursal del calendario de pagos de Convenio de Acreedores.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

19.2.) Contingencias

19.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2015 fueron los siguientes:

Afianzado	Concepto	Dispuesto
Terceros	Urbanización	42.000,00
Terceros	La Roca-reposición	110.895,27
Terceros	LA Roca-residuos	63.294,87
Terceros	AJD Castilla la Mancha	6.995,56
Terceros	AJD Castilla la Mancha	15.548,54
		238.734,24

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no ha habido movimientos.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Costa, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	9.098.794,88
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.285.214,60
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.508.241,23
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	1.771.629,19
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	4.233.875,30
Inbesòs Ocio, S.L. extinguida	Pólizas de crédito (3)	353.372,89
About Golf, S.L. Extinguida	Préstamo (4)	139.732,89
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Préstamo (4)	4.087.331,90
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	3.845.953,26
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	14.389.967,42
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	10.668.338,16
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (4)	9.070.675,01
Total		63.486.271,81

(1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente "Pasivos en situaciones especiales" por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y se ejecutaron en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 24 de febrero de 2017. Finalmente, este importe de 2.033.145,08 € no fue objeto de capitalización y en consecuencia se le han aplicado como se ha indicado anteriormente los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "Quita" del 70% y la "Espera" que les corresponde por la calificación de su crédito. En consecuencia, a la fecha de formulación de las cuentas, la citada cantidad se encuentra reducida a 609.943,52 €, no está vencida, y tampoco supondrá salida de flujos hasta el inicio del pago de los créditos concursales, esto es, septiembre de 2019.

(2) Provisionado exceso entre préstamo entregado y valor estimado de ejecución del activo (véase Nota 4.j)

(3) Provisionado el 100 % del importe.

(4) Provisionado el 100 % del importe de acuerdo a la calificación como ordinarios o subordinados en las listas concursales. Tras la provisión del 100% se ha practicado la quita y espera establecida en el Convenio de Acreedores. En cualquier caso, dependiendo del valor por el que se ejecuten las garantías de las que gozan en las sociedades avaladas el pasivo deberá modificarse re-calculando por tanto la estimación de provisión.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 (NYSEA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.). 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 ha llevado 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:

- A favor de NYESA GESTION 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. 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 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.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., PROINFISA, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.U., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron los concursos de estas sociedades como fortuitos.
- NYESA COSTA, S.L.U.: 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., 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.
- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U.: 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. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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.U.) 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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

liquidadores de NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN.

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.: 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. 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.U. EN LIQUIDACIÓN.

19.2.2. Activos contingentes

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

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

En fecha 21 de febrero de 2019, la Sociedad, mediante 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.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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 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 novodécimas 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- 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.

NOTA 22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

22.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2018 las partes vinculadas de la sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Asesores Energéticos S.L., extinguida	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Constructora Inbesòs, S.A.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Edutainment Sant Adrià del Besos, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Geona Plus, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Habidrome España, S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Marma, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 98,12%
Nyesa Costa Rica, S.A.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Expansión S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Genérica, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Global, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 55%
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Real Estate, S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Raurich Condal, S.L., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Santiponce del Este S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Villarías Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

22.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se indica a continuación:

	2018	2017
Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Otras Empresas del Grupo	Otras Empresas del Grupo
ACTIVO NO CORRIENTE	5.706.135,77	37.773.370,41
Inversiones financieras a largo plazo:	5.706.135,77	37.773.370,41
Créditos	5.706.135,77	37.773.370,41
ACTIVO CORRIENTE	10.715,16	33.738,24
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	9.075,00	20.491,00
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	322.231,33	558.269,13
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(313.156,33)	(537.778,13)
Inversiones financieras a corto plazo:	1.640,16	13.247,24
Créditos	1.640,16	13.247,24
PASIVO NO CORRIENTE	2.800.882,62	(2.568.786,40)
Deudas a largo plazo:	2.800.882,62	(2.568.786,40)
Créditos	2.800.882,62	(2.568.786,40)
PASIVO CORRIENTE	5.793,42	-
Deudas a corto plazo:	5.793,42	-
Créditos	5.793,42	-

Durante los ejercicios 2018 y 2017 el principal incremento registrado viene motivado por el devengo de intereses con empresas del grupo para financiar los proyectos que mantiene la sociedad en Costa Rica, si bien, cabe destacar el deterioro registrado sobre los créditos a largo plazo por importe de 35.435 miles de euros en 2018 (0 en miles de euros en 2017) ver Nota 10.3 y 18.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

22.3) Transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2018 y 2017 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2018	Empresas del grupo
Ingresos por prestación de servicios	90.000,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 18.d)	765.200,31
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 18.d)	-
Transacciones con partes vinculadas en 2017	Empresas del grupo
Prestación de servicios	382.009,20
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 18.d)	229.165,14
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 18.d)	-

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

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

22.4) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017.

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

22.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

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

	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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

	Euros	
	2018	2017
Sueldo, dietas y otras remuneraciones de la Alta Dirección	459.964,80	519.999,84
Total	459.964,80	519.999,84

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 los ejercicios terminados 2018 y 2017 asciende a 56 y 0 miles de euros respectivamente.

Otra información referente al Consejo de Administración

A fecha de formulación el Consejo de Administración está compuesto de la siguiente manera:

Nombre del Consejero	Cargo	Carácter
Michel Lallement	Presidente	Dominical
Alexander Samodurov Aleschenko	Vocal	Ejecutivo
Liberto Campillo Molina	Vocal	Ejecutivo
Ruslan Eldarov	Vocal	Dominical
Maria Jesús Ibáñez Fernández	Vocal	Independiente
Andrés Fornovi Herrero	Vocal	Independiente
Gabriel J. López Rodríguez	Vocal - Coordinador	Independiente
Alfonso Andres Anadón	Secretario del Consejo	-

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:



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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:

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

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

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%	-



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.

NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2018	2017
Consejeros, Alta Dirección	2,00	2,00
Resto empleados	8,00	8,00
Total	10,00	10,00

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

	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros, Alta Dirección	2,00	-	2,00	2,00	-	2,00
Resto empleados	3,00	5,00	8,00	3,00	5,00	8,00
Total personal al término del ejercicio	5,00	5,00	10,00	5,00	5,00	10,00

Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por siete miembros, seis varones y una mujer.

La Sociedad no tiene ningún empleado con una discapacidad igual o superior al 33%.

Los honorarios devengados de co-auditoría por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ascienden a 56 miles de euros (54 miles de euros en 2017).

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 24. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

1. INTRODUCCIÓN

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.

2. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO

En relación con la Sociedad y el Grupo, éste ha continuado normalmente con su actividad, en ejecución del Plan de Negocio elaborado por la Dirección del Grupo, que en origen 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

- 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. Por otro lado, en marzo de 2.018 se han iniciado las labores de comercialización del primer edificio del proyecto de Narvskaia (Moscú), estando previsto el comienzo de las obras a finales de 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.

La Sociedad no ha poseído autocartera ni ha realizado durante el ejercicio 2018 operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

En la medida en que la práctica totalidad del pasivo es deuda concursal y, por tanto, no está sujeta al pago de intereses, en la actualidad, la Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura del riesgo financiero financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2019.

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 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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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. Por ello, en fecha 10 de noviembre de 2016, NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de levantamiento de suspensión de la cotización de sus acciones. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado de 2018, las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. se negocian en el sistema de Interconexión Bursátil del mercado continuo.

Esta circunstancia y la tendencia al alza del mercado inmobiliario español, donde se espera que la demanda de viviendas para el 2019 va a crecer hasta el umbral de las 550.000 viviendas, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación, la reducción del stock de viviendas actuales y el fuerte crecimiento de los visados de obra nueva, hace que se pueda ser optimista para el año 2019.

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

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE 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.

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



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

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.



Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

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 ACTUAL 2018 Días	EJERCICIO ANTERIOR 2017 Días
Periodo medio de pago a proveedores	114,09	55,38
Ratio de operaciones pagadas	7,16	5,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	207,44	184,95
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	1.358.850,54	394.861,33
Total Pagos pendientes	1.556.376,44	-

La Sociedad espera que la vuelta a la cotización de sus acciones le permita obtener, mediante las aportaciones de GEM, la ejecución de las operaciones corporativas en las que se está trabajando, los nuevos proyectos y nuevas fuentes de financiación los flujos suficientes para reestablecer el periodo medio de pagos, y situarlo por debajo del máximo legal.

7. INFORMACIÓN LEGAL DEL 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, forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2018.

8. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del Informe de Gestión de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del ejercicio 2018, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales 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.nyesavalorescorporacion.com).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES e Informe de Gestión

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 85 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Madrid, 28 de marzo de 2019
Los Administradores

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

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2018**



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	1.000	(217.780)	(5.067)	(125)	(221.847)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(537)	(2)	(2)	(536)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(2.009)	(678)	60	(2.684)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	100,00%	59	(16.769)	(5.323)	(1.061)	(22.033)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(442)	--	--	--
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	--	--	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	--	--	--	3
NYESA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción Inm	(1)	No	100,00%	3	--	(1)	(1)	2
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%			Información no disponible, si bien sociedad inactiva		
MARMA, S.A.	Rusia	Promoción Inm.	(1)	Si	98,12%	176	366	222	300	764
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	100,00%	1	--	--	--	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

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



Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2018, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Audita a	% de participación	Capita l Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A..

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo
y Asociadas a 31 de diciembre de 2017**



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2017	Resultado Explotación Ejercicio 2017	Patrimonio Neto Individual
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	(1)(A)	Si	100,00%	1.000	(220.282)	14.018	6.645	(205.264)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(536)	(1)	(1)	(534)
NYESA GENERICA, S.L.U.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	100,00%	3	(1.890)	(120)	--	(2.006)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	100,00%	1	(13.735)	(1.866)	(144)	(15.600)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.U.	Barcelona	Informática	(1)	No	100,00%	242	(442)	0	0	0
GEONA PLUS S.L.U.	Barcelona	Consultoría	(1)	No	100,00%	3	(6)	0	0	(3)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	(1)	No	74,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYESA GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.U.	Bilbao	Ocio	(1)	No	100,00%	3	0	0	0	3
MULTISADO- CONSTRUÇOES E URBANIZAÇOES, S.A.	Portugal	Promoción Inm.	(1)	No	74,96%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	(5)	No	90,25%	1	0	0	0	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. (5) Nyesa Genérica S.L.

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



Anexo II a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2017, CIFRAS EN MILES DE EUROS											
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual	
NYESA GLOBAL, S.A.U.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)	
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	8	0	0	11	
GRUPO NIESA 21 S.L.	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156	

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-17, CIFRAS EN MILES DE EUROS											
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio	Resultado Explotación Ejercicio	Patrimonio Neto Individual	
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	(3.067)	(39)	(39)	530	

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A.