



Tel: +34 91 436 41 90  
Fax: +34 91 436 41 91/92  
www.bdo.es

Rafael Calvo 18  
28010 Madrid  
España



Tel: +34 91 310 40 46  
Fax: +34 91 308 34 92  
www.moorestephens.es

Paseo de la Castellana 143  
Planta 7ª  
28046 Madrid - España

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por co-audidores independientes

A los Accionistas de Nyesa Valores Corporación, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales

#### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 1.2) y 2.d) de las cuentas anuales adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2014, la situación económico financiera y el desequilibrio patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. Los administradores de la Sociedad han elaborado un plan de negocio que permita acompasar el pago de la deuda y la viabilidad de la Sociedad y su grupo consolidado, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.d) de la memoria. Estas operaciones son, entre otras, el desarrollo de operaciones corporativas mediante aportaciones dinerarias y de activos inmobiliarios, operaciones de desinversión de activos inmobiliarios a través de daciones en pago, el apoyo financiero expreso por parte del accionista mayoritario para el cumplimiento del convenio, así como modificaciones en las condiciones en el convenio de acreedores actual. Los administradores de la Sociedad consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará reforzada la situación patrimonial de la Sociedad y el grupo consolidado. Estos hechos, junto con otros aspectos indicados en la nota 2.d), suponen la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad 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 adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### *Cuestiones clave de la auditoría*

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## Cuestiones claves de la auditoría

## Respuesta de auditoría

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 14 de la memoria.

La nota 4.f) de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.d) y 4.f), para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en informes de valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas, realizados por expertos independientes, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas, así como en transacciones recientes de venta de activos.

El análisis de la razonabilidad del valor de estas inversiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención de los informes de valoración elaborados por los expertos independientes, sobre las valoraciones de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
- Evaluación de la competencia e independencia de los valoradores externos, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Comprobación de las últimas transacciones de venta realizadas por la Sociedad.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

## Cuestiones claves de la auditoría

## Respuesta de auditoría

*Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias al cierre del ejercicio*

Los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del balance adjunto, incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2019 de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 7 y 9 de la memoria.

Las notas 4.c) y 4.d) de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias y las existencias propiedad de la Sociedad, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación, en su caso, de los deterioros de valor al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.



---

**Cuestiones claves de la auditoría****Respuesta de auditoría**

---

*Provisiones corrientes y no corrientes:*

Los epígrafes de “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluyen los importes estimados por la dirección de la Sociedad, según el detalle incluido en la nota 19, para hacer frente a determinadas contingencias, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 2.j) y 4.j) de la memoria.

El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la dirección de la Sociedad, apoyándose en informes y opiniones de asesores y expertos independientes, fundamentalmente en relación a la cuantificación de los costes en que se incurrirán, los plazos y la determinación de la tasa de descuento aplicable.

El análisis de estas provisiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio, así como verificar la razonabilidad de los cálculos.
- Obtención y análisis de las respuestas de los asesores legales acerca de las contingencias y procesos legales abiertos.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología, los cálculos e hipótesis empleados y su consistencia con respecto al ejercicio anterior y con nuestra comprensión de las obligaciones contraídas.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con estas provisiones.

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### *Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

#### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 29 de junio de 2020.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2019 nos nombró co-audidores de la Sociedad por un período de un año, es decir para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, siendo este el segundo nombramiento en co-auditoría de BDO Auditores, S.L.P. y Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

Con anterioridad al primer nombramiento como co-audidores, BDO Auditores, S.L.P. venía realizando el trabajo de auditoría de cuentas anuales de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

BDO Auditores, S.L.P.  
(ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.  
(ROAC S359)

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)

29 de junio de 2020



BDO AUDITORES, S.L.P.

2020 Núm. 01/20/14412  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



MOORE STEPHENS IBERICA  
DE AUDITORIA, S.L.

2020 Núm. 01/20/12148  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional