



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.moore.stephens.es

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

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

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

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

#### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

#### *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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 2.2) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se destaca la situación de convenio de acreedores firmado en el ejercicio 2014 por parte de la Sociedad Dominante, la situación económico financiera y el desequilibrio patrimonial del Grupo al 31 de diciembre de 2019. Los administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio que permita acompañar el pago de la deuda y la viabilidad del Grupo, contemplando las operaciones que se describen en la nota 2.2) de la memoria consolidada. 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 del convenio de acreedores actual. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, tras la ejecución de estas operaciones, quedará reforzada la situación patrimonial del Grupo. Estos hechos, junto con otros aspectos indicados en la nota 2.2), suponen 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 consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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

*Determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y del deterioro de existencias*

Los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del estado de situación financiera consolidado adjunto, incluyen los valores contables al 31 de diciembre de 2019 de los terrenos y construcciones propiedad del Grupo de acuerdo con el detalle mostrado en las correspondientes notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

Las notas 2.8.e) y 2.8.h) de la memoria consolidada describen los criterios de valoración de los mencionados activos. Para la estimación de los valores razonables y los deterioros al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad Dominante se ha basado en valoraciones realizadas por expertos independientes, que incluyen elementos de juicio, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor 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 Dominante para la determinación, al cierre del ejercicio, de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias, así como de los posibles deterioros de valor de las existencias.
- Obtención de los informes de valoración elaborados por los expertos independientes sobre el valor razonable de estos activos del Grupo al 31 de diciembre de 2019.
- Evaluación de la competencia e independencia de los expertos, así como la razonabilidad de las técnicas de valoración utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración, para ayudarnos a evaluar la razonabilidad de las metodologías e hipótesis utilizadas.
- 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 de las existencias 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 Dominante en la memoria consolidada en relación con la valoración de estos activos al cierre del ejercicio.

## Cuestiones claves de la auditoría

## Respuesta de auditoría

*Provisiones corrientes y no corrientes:*

Los epígrafes de “Provisiones” del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluyen los importes estimados por la dirección de la Sociedad dominante, según el detalle incluido en la nota 12, para hacer frente a determinadas obligaciones del Grupo, de acuerdo con los criterios de registro y valoración descritos en las notas 2.5 y 2.8.m) de la memoria consolidada.

El cálculo de estas provisiones requiere realizar juicios y estimaciones por parte de la dirección de la Sociedad Dominante, 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 en que se liquidarán 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 Dominante para el cálculo de las provisiones corrientes y no corrientes al cierre del ejercicio.
- Obtención y análisis de las respuestas de los asesores legales del Grupo, acerca de las contingencias y procesos legales abiertos en las distintas sociedades del Grupo.
- 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 Dominante en la memoria consolidada, en relación con estas provisiones.

*Otra información: Informe de gestión consolidado*

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado 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 consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas*

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas. 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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante 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 51273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio- Auditor de Cuentas

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.  
(ROAC 5359)

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)  
Socio - Auditor de Cuentas

29 de junio de 2020



BDO AUDITORES, S.L.P

2020 Núm. 01/20/14413  
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. 01/20/12147  
96,00 EUR

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